DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Commune de Lespignan

Modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4 : Règlement écrit

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Plan local d'urbanisme du 11 décembre 2018	Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 12 avril 2021	Modification n°3 du PLU prescrite par DCM du 11 avril 2022	Enquête publique du : 9 janvier 2023 au 24 janvier 2023	Modification n°3 approuvée par DCM du : 12 avril 2023

BETU URBANISME

Dossier n°6439

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Lespignan
Hôtel de ville
Place Jean Povéda
34710 Lespignan
Tel : 04.67.37.02.06

Procédure d'urbanisme :

BETU urbanisme & aménagement
La Courondelle, 58 All. John Boland,
34500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40

l* |a|gence|a|ctions|t|erritoires

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Commune de Lespignan (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Règlement

l* |a|gence|a|ctions|t|erritoires
14B rue Toiras - 34000 Montpellier
tél : 04 48 78 20 90 lagence-at@lagence-at.com

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

SOMMAIRE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1

II. TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

II.1. CHAPITRE I - ZONE UA 8

II.2. CHAPITRE II - ZONE UC 16

II.3. CHAPITRE III - ZONE UEP 23

II.4. CHAPITRE IV - ZONE UE 28

III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE 35

III.1. CHAPITRE I - ZONE AU 36

III.2. CHAPITRE II - ZONE I-AUEP 43

III.3. CHAPITRE III - ZONE I-AUE 48

IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 55

IV.1. CHAPITRE I - ZONE A 56

V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 63

V.1. CHAPITRE I - ZONE N 64

VI. ANNEXE 1 - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES, SECTEUR UC1 69

VII. ANNEXE 2 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ 83

VIII. ANNEXE 3 : RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 87

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

IX. ANNEXE 4 : RISQUE SISMIQUE 101

X. ANNEXE 5 - PALETTE DE COULEURS 111

XI ANNEXE 6 - PRESCRIPTIONS SDIS 113

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

I.1. ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lespignan (Hérault).

I.2. ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

– les périmètres sensibles ;

– les zones d'intervention foncière ;

– les zones d'aménagement différé ;

– les secteurs sauvegardés ;

– les périmètres de restauration immobilière ;

– les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

I.3. ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

Zone UA : correspondant au bourg ancien dense, avec les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd

Zone UC : correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat

Zone Uep : correspondant à des zones d'équipements publics et / ou à des constructions d'intérêt collectif et secteur Uep1 correspondant au cimetière

Zone UE : correspondant à une urbanisation d'activités, agricoles et autres

2. Les zones futures d'urbanisation

Zone AU : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles avec l'habitat uniquement, sous forme d'opérations d'ensemble

- I-AU, avec les secteurs I-AU_1, I-AU_2, I-AU_3, immédiatement ouverts à l'urbanisation

- 0-AU, ouverts à l'urbanisation après modification du PLU

Zone I-AUep, réservée à des équipements publics

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Zone I-AUE : réservée à une urbanisation futures d'activités

3. Les zones agricoles

Zone A protégée en raison de son potentiel agricole, et secteur AC protégé en raison de son potentiel agricole et où certaines constructions sont déjà existantes, secteur A0 protégé en raison de son intérêt paysager et environnemental.

4. Les zones naturelles

Zone N protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages, et Nj secteur de jardins.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

I.4. ARTICLE 4 - LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

I.5. ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

I.6. ARTICLE 6 - RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Il est rappelé que les constructions, aménagements et autres occupations du sol peuvent être soumis à autorisation au titre des droits des sols, conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Rappel des principales règles (non exhaustif).

Soumis à permis de construire :

• Constructions nouvelles

Il précise, à cet égard, que la qualité de constructions peut être reconnue à un ouvrage ne comportant pas de fondations (C. urb., art. L. 421-1, al. 1er).

Le champ d'application du permis de construire est ainsi défini par défaut. Le code établit une liste exhaustive des constructions non soumises à permis de construire, c'est-à-dire celles qui sont :

- soit dispensées de toute formalité et dont la liste figure aux articles R*. 421-2 à R. 421-8-1 du code de l'urbanisme;

- soit assujetties à déclaration préalable par les articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions qui ne sont pas répertoriées dans une des catégories ci-dessus tombent automatiquement dans le régime du permis de construire.

• Travaux sur existant et changement de destination soumis à permis de construire

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination de ces constructions sont, en principe, dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- des travaux soumis à permis de construire dont la liste est fixée par les articles R*. 421-14 à R. 421-16 du code de l'urbanisme ;

- des travaux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dont la liste est fixée par l'article R*. 421-17 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme soumet toujours les travaux réalisés sur les constructions existantes à permis de construire lorsque la surface créée excède les 20 m2.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Ce n'est que par exception qu'il porte à 40 m2 de surface le seuil maximum d'exonération du permis de construire (au profit du régime déclaratif) pour les projets d'extension situés en zone urbaine dans les communes couvertes par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m2 ;

- dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m2. Toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m2 et d'au plus 40 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R*. 431-2 ;

- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R*. 123-9.

• Changement de destination

Les changements de destination visés par l'article R*. 123-9 du code de l'urbanisme, accompagnés ou non de travaux, sont soumis à tout le moins à déclaration préalable (C. urb., art. R*. 421-17, b) sinon à permis de construire (C. urb., art. R*. 421-14, c). Celui-ci est, en effet, nécessaire dans le cas où le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment. Une déclaration préalable sera suffisante pour les changements de destination sans travaux ou dès lors qu'il s'agira d'effectuer des travaux légers tels que de simples déplacements de cloisons, percements de murs intérieurs ou de planchers.

Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV est approuvé, sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles soumis à des servitudes particulières par le PSMV au titre de l'article L. 313-1, III, du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;

- les travaux qui portent sur un élément que le PSMV a identifié, en application de l'article L. 123-1-5, 7°, du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

Seuls échappent à cette obligation les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les travaux dispensés de toute formalité pour des motifs de sécurité.

Soumis à permis d'aménager

Depuis le 1er octobre 2007, les régimes particuliers sont été supprimés en quasi-totalité pour laisser la place au permis d'aménager. Ce nouveau type d'autorisation d'urbanisme régit les projets d'installations et d'aménagement. Il se conjugue étroitement avec le régime de la déclaration préalable, cette dernière étant exigée pour les projets non soumis à permis d'aménager mais néanmoins trop conséquent pour ne pas pouvoir être dispensés de toute formalité.

La délivrance d'un permis d'aménager est notamment requise pour :

- certains lotissements et remembrements ;

- la création, le réaménagement ou l'agrandissement des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances ;

- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport d'une superficie supérieure à 2 ha ;

- les golfs de plus de 25 ha ;

- les aires de stationnement des habitats de loisirs (caravanes, résidence mobile) de plus de 50 unités ;

- certains affouillements.

Dans les secteurs protégés, les aménagements et installations en principe soumis à déclaration préalable tombent dans le champ d'application du permis d'aménager. Sont notamment visés les projets situés en secteur sauvegardé quelle que soit leur importance

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

(parc d'attraction, aires de jeux, golfs, aires de stationnement, etc.) ou en zone littorale (chemins piétonniers ou cyclables, aires de stationnement, etc.).

Soumis à déclaration préalable

Une déclaration préalable doit désormais être déposée pour les projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leur dimension, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis (C. urb., art. L. 421-4). Cette disposition, complétée par les articles R. 421-9 et s. du code de l'urbanisme, confère à ce régime déclaratif un domaine d'application beaucoup plus vaste que celui de l'ancienne déclaration de travaux. Il couvre, en effet, non seulement des travaux antérieurement soumis au régime d'exemption du permis de construire, mais encore des opérations relevant de régimes spéciaux aujourd'hui abrogés. Il en est ainsi pour :

- les clôtures ;

- certains aménagements dans les campings, les lotissements, les secteurs sauvegardés ou les zones de restauration immobilière ;

- une partie des aménagements antérieurement soumis au régime des installations et travaux divers et qui relèvent désormais de la déclaration préalable ou du permis d'aménager selon leur importance.

En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m2 et répondant aux critères cumulatifs suivants :

• une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m ;

• une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m2 ;

• une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m2 ;

- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R*. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à 35 m2 ;

- les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

• une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m ;

• une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m2 ;

• une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m2 ;

- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;

- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres ;

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m2 et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;

- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m2 sur une même unité foncière ;

- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1,80 m ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur;

- les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m2 et inférieure ou égale à 100 m2.

I.7. ARTICLE 7 - LES SANCTIONS

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).

- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.

- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

I.8. ARTICLE 8 - DISPOSITIONS DIVERSES

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique…) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés, sont autorisés, et ce en toute zone. Par ailleurs, ces ouvrages peuvent déroger aux articles 5 à 11 et 14 des différentes zones du règlement.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II. TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II.1. Chapitre I - Zone UA

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Elle recouvre le centre ancien du village, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère. La zone UA comprend quatre sous-secteurs UAa, UAb, UAc et UAd correspondant à des implantations bâties différentes.

- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.

- Une partie de la zone UA est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM) des monuments historiques. Toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

II.1.1. Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;

- les constructions à usage d'entrepôt ;

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;

- le stationnement de caravanes ;

- les installations légères de loisirs ;

- l'ouverture de carrière ;

- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;

- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière.

II.1.2. Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement, les seuils doivent être à +0,30m du terrain naturel ou être équipés de bâtard d'eau.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-15 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage. Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.

Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

II.1.3. Article UA 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour des habitations des 1ère et/ou 2ème famille (lotissements habitations individuelles ou en groupe) :

- Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres hors stationnement pour voie sens unique et 5 mètres pour double sens ;

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;

- Rayon intérieur : 9 mètres ;

- Sur largeur S=12,2/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les habitations de 2ème famille collectif:

- Largueur minimale de la bande de roulement : 3 mètres en sens unique hors stationnement ou 6 mètres à double sens ;

- Pente inférieure à 15% ;

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;

- Rayon intérieur : 11 mètres ;

- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

II.1.4. Article UA 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

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

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les activités métiers de bouche, est interdite, l'introduction dans les égouts de toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

- d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des constructions raccordées au système de collecte,

- d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement,

- d'une gêne dans leur fonctionnement.

Les rejets directs d'activités polluantes dans le réseau sont donc interdits.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en œuvre pour le dévoiement de ces eaux.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, …

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie permettant, en tout temps et en tout endroit, d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

II.1.5. Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II.1.6. Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

☐ EN SECTEURS UAA ET UAC :

- L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique existante ou projetée est sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

- En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre, sauf dans le cas d'une cour intérieure desservant plusieurs propriétés. Dans ce cas, les constructions sont positionnées sur au moins une des limites et sont implantées de manière jointives.

☐ EN SECTEURS UAB ET UAD

- L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique existante ou projetée est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres. (voir schéma article UA7)

- Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, dans l'alignement, est obligatoire. La hauteur totale de la clôture est de deux mètres maximum.

☐ EN TOUT SECTEUR UA

Les façades des nouvelles constructions après démolition devront obligatoirement respecter les règles ci-dessus, selon le secteur dans lequel elles se situent. Cet alignement pourra donc, selon le cas, être différent de l'alignement d'origine.

Les constructions autres que les équipements publics sont construits dans une bande de quinze mètres de profondeur à partir de la voie publique ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

II.1.7. Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

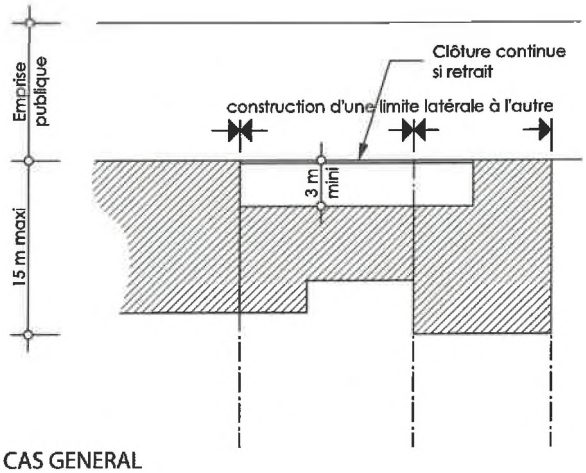
☐ EN SECTEUR UAA

- Les constructions sont obligatoirement implantées d'une limite latérale à l'autre.

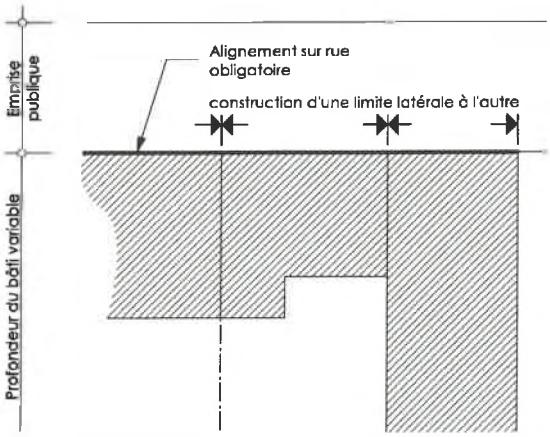
☐ EN SECTEURS UAB, UAC ET UAD

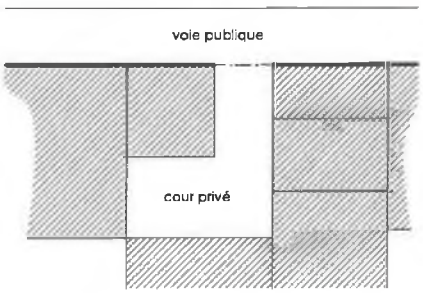
- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins trois mètres.

illustration des règles des articles Ub 6 et Ub 7



CAS GENERAL





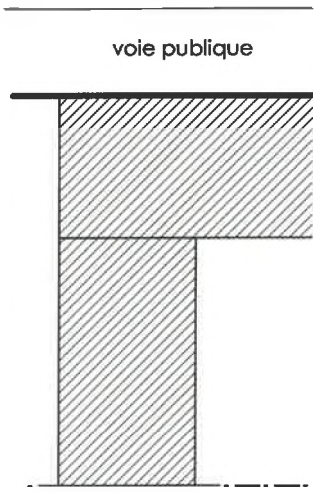
CAS SPECIFIQUE DES COURS INTERIEURES

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

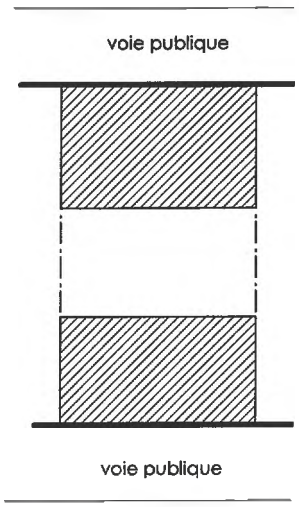
II.1.8. Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf dans le cas spécifique de positionnement entre plusieurs voies publiques, les constructions sont obligatoirement accolées.

CAS GENERAL CONSTRUCTIONS ACCOLEES



CAS SPECIFIQUE ENTRE VOIES PUBLIQUES



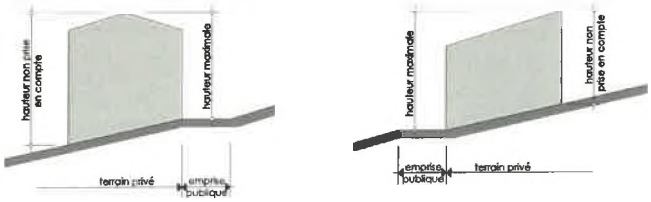
II.1.9. Article UA 9 - Emprise au sol

En UAa, l'emprise au sol maximale est de 1.

En UAb, UAc et UAd, l'emprise au sol maximale est de 0,7.

II.1.10. Article UA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.



La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des constructions existants de l'îlot, sans pouvoir dépasser 4 niveaux (RDC + 3).

II.1.11. Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

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

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

II.1.11.0.a intervention sur le bâti ancien existant

☐ COUVERTURES, TOITURES

Les couvertures seront à une ou deux pentes, n'excédant pas 35%.

Les terrasses et les « tropéziennes » sont autorisées mais n'excédant pas un tiers de la surface de la toiture et le garde-corps de la terrasse sera uniquement en

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

mur plein. Les terrasses et tropéziennes doivent s'intégrer dans l'esthétique des façades environnantes.

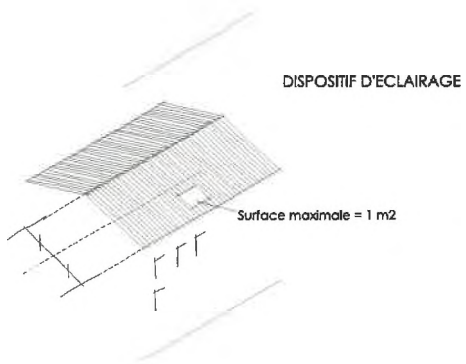
Les chiens assis sont interdits.

Les fenêtres de toit, lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées.

Les dispositifs d'éclairement situés dans le plan de toiture :

- dans le secteur de périmètre de protection modifié (PPM) des monuments historiques : peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excédent pas 1m2 par unité de toiture

- hors PPM : sont autorisés.



Les capteurs solaires seront intégrés aux pans de toiture, et non visibles depuis les espaces publics.

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront conforme à l'environnement proche.

Les souches nouvelles seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

Les dispositions ci-dessus sur les toitures ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

☐ FAÇADES

Les façades (pierre, béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les façades en pierre pourrons être mis en valeur en reprenant les joint des pierre sans faire d'enduit.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Les façades devront respecter la palette de couleurs et jointe en annexe du présent règlement.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents, ou paraboles en façade sont interdits.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

☐ PERCEMENTS ET MENUISERIES

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium laqué et PVC, mais doivent respecter la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Les volets basculants ou roulants sont interdits.

II.1.11.0.b Les constructions neuves :

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

II.1.11.0.c Les éléments rajoutés :

☐ A) COMMERCES, ENSEIGNES, VITRINES :

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

☐ B) CAPTEURS SOLAIRES, BLOCS DE CLIMATISATION, PARABOLES,… :

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

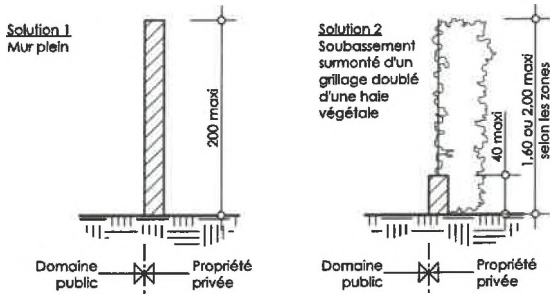
☐ CLÔTURES

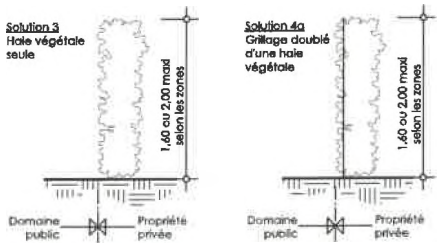
Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront soit :

- en maçonnerie de pierre sèche ou de blocage, d'une hauteur de deux mètres;

- un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murets de clôture seront obligatoirement enduits selon les mêmes règles que pour les façades.





Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder deux mètres de hauteur. Elles sont constituées:

- soit d'une haie végétale seule,

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

II.1.12. Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Il est exigé :

- pour les réhabilitations d'un logement unique déjà existant : pas d'obligation

- pour les changements de destination en vue de création de logements nouveaux, ou pour toute réhabilitation de deux logements ou plus : une place de stationnement par logement.

Une dérogation à cette obligation de stationnement

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

peut-être accordée s'il est fait démonstration que le stationnement est techniquement impossible à réaliser. Les critères de surcoûts ne peuvent pas être pris en compte.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

II.1.13. Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

Doivent être préservés ou restaurés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

II.1.14. Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

II.1.15. Article UA 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En UA, toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

II.1.16. Article UA 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

En UA, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II.2. Chapitre II - Zone UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, principalement réalisées sous formes de lotissements pavillonnaires.

Elle comprend un secteur UC1, correspondant à la ZAC Camp Redoun.

- Une partie de la zone du village est concernée par la protection des terrains cultivés visant à conserver les parcs urbains et où toute construction est donc interdite.

- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.

- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM) des monuments historiques. Toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

- Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Toute construction est interdite en zone d'aléa fort inondation, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants de nature à aggraver la vulnérabilité des biens.

- Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

II.2.1. Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;

- les constructions à usage d'entrepôt ;

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière (sauf extension limitée de l'existant, conformément à l'article 2) ;

- le stationnement de caravanes ;

- les installations légères de loisirs ;

- l'ouverture de carrière ;

- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;

- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Toute construction est interdite en zone d'aléa fort inondation, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants de nature à aggraver la vulnérabilité des biens.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II.2.2. Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

Dans la zone touchée par le risque potentiel d'inondation :

- tout projet doit prendre en compte le risque, ne pas aggraver la situation existante et être conforme au PPRi en vigueur au moment de la demande.

- la surface de plancher doit être située au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement, les seuils doivent être à +0,30m du terrain naturel ou être équipés de bâtard d'eau.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU : cette extension sera au maximum de 20% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, et ne sera possible qu'une seule et unique fois.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage. Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.

Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Chaque opération de dix logements ou plus est conditionné à la réalisation de 20% minimum de logements aidés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

II.2.3. Article UC 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour des habitations des 1ère et/ou 2ème famille (lotissements habitations individuelles ou en groupe) :

- Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres hors stationnement pour voie sens unique et 5

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

mètres pour double sens ;

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;

- Rayon intérieur : 9 mètres ;

- Sur largeur S=12,2/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les habitations de 2ème famille collectif:

- Largueur minimale de la bande de roulement : 3 mètres en sens unique hors stationnement ou 6 mètres à double sens ;

- Pente inférieure à 15% ;

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;

- Rayon intérieur : 11 mètres ;

- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

☐ PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

II.2.4. Article UC 4 - desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

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

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le zonage d'assainissement collectif l'impose.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en oeuvre pour le dévoiement de ces eaux.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, …

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie permettant, en tout temps et en tout endroit, d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

II.2.5. Article UC 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementées.

II.2.6. Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En UC, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres. (voir schéma à l'article 7)

En UC1, l'implantation par rapport à la voie publique est non réglementée. Dans ce secteur, les constructions seront implantées à l'intérieur des zones définies aux fiches de lot de la ZAC.

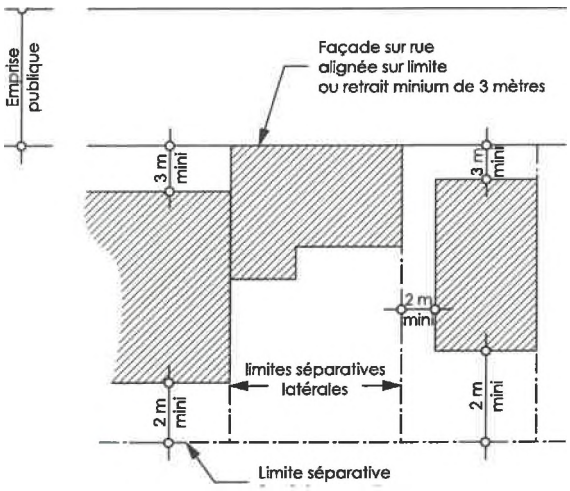
Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à 50 centimètres (0,5m).

II.2.7. Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à deux mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 50 centimètres (0,5m).



II.2.8. Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

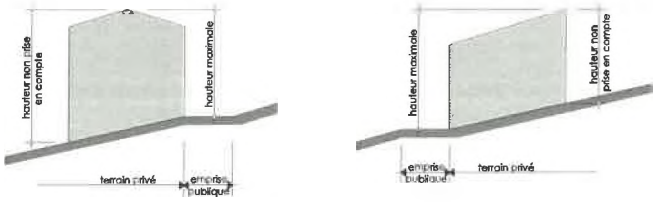
Non réglementée.

II.2.9. Article UC 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

II.2.10. Article UC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.



La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres et le nombre de niveaux à RDC + 2 (soit 3 niveaux maximum).

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

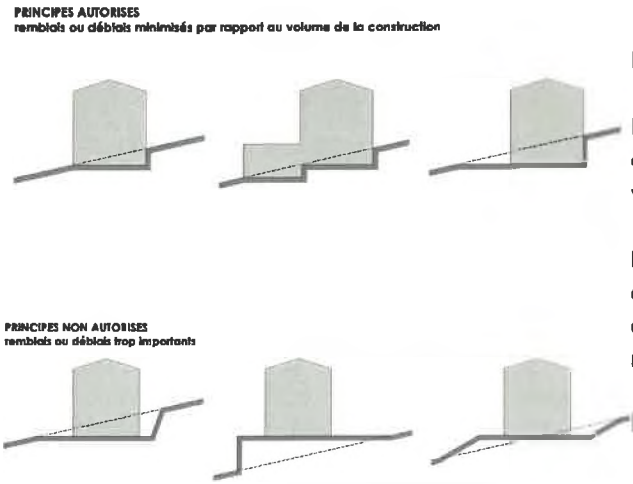
II.2.11. Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions

En UC1, les constructions doivent respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC, joint en annexe du présent règlement.

☐ EN UC

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

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.



Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les toitures auront une pente maximale de 30 à 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

☐ A) POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES S'INSPIRANT DU STYLE DU BÂTI ANCIEN, LES RÈGLES CI-DESSOUS S'APPLIQUENT :

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieillies ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades (pierre, béton, brique,...) seront enduites

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les ouvertures doivent respecter les tailles et les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

☐ B) POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES RELEVANT D'UN PROJET D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE TÉMOIGNANT D'UN SOUCI D'INNOVATION ET DE QUALITÉ, LES RÈGLES CI-DESSUS NE S'APPLIQUENT PAS.

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures .

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale,

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

II.2.12. Article UC 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

– commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;

– habitations : une place par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m2 ; deux places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 70m2.

Modalités d'application :

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

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

II.2.13. Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les arbres existants doivent être autant que possible

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

Doivent être préservés ou restaurés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

II.2.14. Article UC 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

II.2.15. Article UC 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En UC, toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de la hauteur maximale de 20% prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

II.2.16. Article UC 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II.3. Chapitre III - Zone Uep

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone destinée à des équipements publics. Elle comprend un secteur Uep1, secteur du cimetière, inclus dans le périmètre de protection de la chapelle.

Des dérogations mineures aux articles 3 à 14 sont autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par l'objet même de l'équipement public projeté.

- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-15 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.

- Une partie de la zone Uep est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM) des monuments historiques. Toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

- Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.

- Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

II.3.1. Article Uep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;

- les constructions à usage d'entrepôt ;

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;

- les constructions à usage d'habitat, sauf ceux autorisés à l'article 2 ;

- les constructions à usage de bureaux ;

- les constructions à usage de commerces ;

- les constructions à usage d'artisanat ;

- le stationnement de caravanes ;

- les installations légères de loisirs ;

- l'ouverture de carrière ;

- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres ;

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;

- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf si elles sont liées à un équipement public.

En zone d'aléa fort inondation, est interdit le changement de destination des bâtiments existants de nature à aggraver la vulnérabilité des biens.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II.3.2. Article Uep 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.

En aléa fort inondation, tout projet devra être soumis à une demande préalable du service risque de l'Etat.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

Dans la zone touchée par le risque potentiel d'inondation :

- tout projet doit prendre en compte le risque, ne pas aggraver la situation existante et être conforme au PPRi en vigueur au moment de la demande.

- la surface de plancher doit être située au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

L'habitat est possible uniquement pour :

- logement de fonction lié à un équipement

- logements sociaux communaux.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-15 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage. Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

II.3.3. Article Uep 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à adapter en fonction de l'équipement public et de son classement.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II.3.4. Article Uep 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

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

☐ EAUX USÉES

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le zonage d'assainissement collectif l'impose.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en œuvre pour le dévoiement de ces eaux.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, …

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie permettant, en tout temps et en tout endroit, d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

II.3.5. Article Uep 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

II.3.6. Article Uep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

II.3.7. Article Uep 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres.

II.3.8. Article Uep 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

II.3.9. Article Uep 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 0,7.

En Uep1, l'emprise au sol maximale est de 0,5.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II.3.10. Article Uep 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain en pente, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.

En Uep, la hauteur maximale des constructions est fixée à douze mètres.

En Uep1, la hauteur maximale des constructions est fixée à cinq mètres.

II.3.11. Article Uep 11 - Aspect extérieur des constructions

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

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Doit être préservé le patrimoine bâti ancien : les combles, remises et caves non aménagés, leurs ouvertures ainsi que quelques disjointements derrière les volets, dans les linteaux des portes et fenêtres (voir plaquettes « un toit pour les chauves souris » édité par le CREN Midi Pyrénées et téléchargeable sur son site internet).

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale,

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Le cimetière n'est pas soumis aux présentes règles sur les clôtures.

II.3.12. Article Uep 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

II.3.13. Article Uep 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

Doivent être préservés ou restaurés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

II.3.14. Article Uep 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

II.3.15. Article Uep 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En Uep, toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

II.3.16. Article Uep 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

En Uep, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

II.4. Chapitre IV - Zone UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle concerne une zone future d'activité destinée aux activités d'industrie, d'artisanat, et de services aux entreprises.

Une partie de la zone est touchée par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012 et arrêté n°2019-I-097 du 30 janvier 2019).

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

II.4.1. Article UE 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autre que celles admises dans l'article 2

- l'ouverture de carrière

- les installations légères de loisirs

- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres

Les éléments délimités dans le cadre de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) seront à respecter : aucune urbanisation n'est possible dans la bande des 75m par rapport à l'axe de la RD 609, sauf si établissement d'une étude spécifique édictant des règles au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de l'urbanisme et des paysages, prévue au même article.

II.4.2. Article UE 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

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

- que si l'opération projetée est compatible avec les capacités de la station de traitement des eaux usées,

- que si l'opération projetée est compatible avec un plan d'aménagement paysager de l'ensemble de la zone,

- que si l'opération projetée s'accompagne du financement des équipements publics induits,

- les constructions d'habitations et leurs annexes ne sont admises que :

- si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,

- que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés,

- que si la surface de plancher n'excède pas 30 % de la surface de plancher du local réservé à l'activité avec un maximum de 120m² de SHON,

- que si elles sont intégrées au corps du bâtiment.

- les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- les installations classées pour la protection de l'environnement devront, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

Dans le secteur touché par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012), un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

II.4.3. Article UE 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les entrées de parcelles devant recevoir les véhicules lourds devront être aménagées en retrait de la voie et être suffisamment larges pour éviter des manœuvres sur la voie publiques :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la voie,

- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons;

- Rayon intérieur : 11 mètres ;

- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;

- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

- Pente inférieure à 10% ;

- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

II.4.4. Article UE 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

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

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

☐ EAUX USÉES

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le zonage d'assainissement collectif l'impose.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, …

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, …

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

II.4.5. Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ; elles ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone.

II.4.6. Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Dans la section de voie concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, les constructions ne pourront être implantées, sauf établissement d'une étude spécifique édictant des règles au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de l'urbanisme et des paysages, prévue au même article.

- Voies communales : 5 mètres de l'alignement pour les voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature, sous réserve toutefois de l'avis du service gestionnaire.

II.4.7. Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois cette distance peut être supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Les bâtiments annexes seront regroupés aux bâtiments principaux.

II.4.8. Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

II.4.9. Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 60% de la superficie de la parcelle.

II.4.10. Article UE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faîtage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

En UE, la hauteur maximale des constructions est fixée à quinze mètres, sauf exception liée à la préexistance d'un bâtiment de plus grande hauteur. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment existant.

II.4.11. Article UE 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte aux perspectives urbaines et doivent s'intégrer dans le paysage. Un soin tout particulier sera demandé pour le traitement des façades et le traitement des abords.

Les constructions présenteront des volumes simples et harmonieux.

☐ LES TOITURES

Les toitures seront à faible pente ou planes. Elles ne pourront être exécutées en terrasses, en coques auto portantes.

Elles seront masquées par un relevé d'acrotères périphérique unitaire, de hauteur uniforme, sur toutes les faces du bâtiment, culminant au minimum à la hauteur du faîtage. Les plaques translucides sont autorisées si elles ne sont pas visibles.

Les toitures tuiles sont déconseillées.

Le choix de toiture en pente apparente est fortement déconseillé.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures est possible et souhaitable sur cette zone. Le choix d'une pente à 30 °orientée plein su d est fortement conseillé.

Sont proscrit : toutes toiture en carton bitumé, planches apparentes ou en matière combustible, matériau léger.

☐ LES COULEURS

Une étude de couleurs et le détail des ouvrages faisant l'objet des prescriptions devront être mentionné sur les plans descriptifs des ouvrages proposés.

Sont exclues toutes façades de teinte blanche.

Les couleurs devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Les couleurs seront choisies parmi les teintes : gris métallisé/gris perle ou couleur « terre».

☐ LES OUVERTURES

L'ensemble des baies, porte et fenêtres, sera de proportion rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

☐ ENSEIGNES ET PUBLICITÉ

L'ensemble d'enseignes devra respecter les Articles 1 à 15 du Décret n° 76-148 du 11 Février 1976, relatif à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les enseignes seront de préférence non lumineuses et éclairées par des spots alimentés par énergie solaire.

Les enseignes seront appliquées sur la façade du bâtiment ou en limite sur voie intérieure du lotissement.

Les enseignes devront s'intégrer harmonieusement dans le rythme des façades. Elles devront figurer sur les plans du permis de construire.

Les enseignes verticales et biaises seront étudiées au cas par cas.

La répétitivité des enseignes sera en homogénéité avec la composition générale du bâtiment.

Les enseignes ne pourront indiquer que l'activité générique de l'activité occupant la parcelle, ou sa raison sociale.

D'autre part sont proscrites :

- les enseignes en hauteur au-dessus des constructions ou en saillies latéralement,

- les enseignes lumineuses clignotantes,

- les hampes et drapeaux ne sont pas autorisés sauf sur les voies intérieures à celles des bâtiments voisins,

- toute autre enseigne ou signalétique sera strictement interdite sur les clôtures et en limite et dans la zone de retrait non-aedificandi des limites des parcelles,

- les panneaux publicitaires et d'affichage sont proscrits sur les parcelles.

☐ DIMENSIONS

Les enseignes devront être de formes géométriques simples et leurs dimensions n'excéderont pas la surface inscrite dans un quart de cercle de rayon égal au 2/3 de la hauteur du bâtiment.

☐ LES ABRIS CONTAINERS ET BENNES À ORDURES

Tout projet de construction comportera obligatoirement un emplacement bâti pour containers à ordures, équipé d'un point d'eau et au sol un siphon d'évacuation des eaux de lavage, raccordé au réseau interne de la parcelle.

Cet emplacement pourra être complété si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique caché aux vues par des haies vives.

L'ensemble de ces emplacements sera défini en plans et coupes et élévation sur les plans du permis de construire.

Ces emplacements devront être conformes au plan type des abris containers et abri bennes à ordures fourni dans le dossier.

☐ LES ZONES TECHNIQUES ET D'ENTREPÔT

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations devront être créées à des emplacements judicieusement choisis.

II.4.12. Article UE 12 - Stationnement des Véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés y compris les accès.

Les abris chariots et abris à vélo et motos

Les emplacements réservés aux abris chariots, ainsi qu'aux abris pour véhicules à deux roues devront faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement étudié, en harmonie avec la conception générale du bâtiment.

Ces emplacements seront définis en plans coupes et élévations sur les plans du permis de construire.

Les aires de stationnement

Les dimensions minimales d'un parking VL sont les suivantes : 2,5 mètres x 5 mètres.

Des aires de stationnement de largeur 3,2 mètres et longueur 4,8 mètres réservées aux personnes à mobilités réduites seront prévues à raison d'une tranche de

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le
ID : 034-219401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

50 emplacements avec un minimum d'une par parcelle, matérialisées par une signalétique spécifique au sol.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux stationnements.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et déchargement sur la voie publique est interdite.

☐ RÉSERVATION MINIMALE

a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.

II.4.13. Article UE 13 - Espaces libres et Plantations

Dans le périmètre délimité par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont), l'obligation de réaliser des espaces verts est pleinement applicable.

☐ LES TALUS

Les talus publics seront engazonnés et plantés jusqu'aux limites de parcelle.

La limite de propriété privée sera marquée au sommet des talus en limite de zone et sera exécutée par le propriétaire du lot concerné.

Les talus recevront un traitement paysager particulier.

☐ LES PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et renforcées.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations, stationnements, ou aire de stockage devront être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la surface de la parcelle.

Le choix des essences devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire.

Les plantations seront sélectionnées parmi les essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique (stress climatique et secheresse estivale) et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales.

Les essences invasives sont fortement déconseillées.

Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra à la fin des travaux de constructions.

L'acquéreur du terrain devra l'entretien et la préservation des plantations sur son lot, en aucun cas il ne pourra les abattre ou les déplacer.

☐ CLÔTURES

• En limite de Z.A.E.

Les clôtures seront d'une hauteur de 2,50 mètres accompagnées d'une barrière végétale type haie constituée de part et d'autre en limite séparative.

• Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront accompagnées d'une barrière végétale type haie constituée de part et d'autre en limite séparative.

Les clôtures séparatives entre lots privatifs seront implantées en mitoyenneté (sur la limite commune entre les deux lots privatifs)

• Clôtures en bordures des voies publiques

En bordure de voie, elles seront exécutées conformément aux indications du plan de clôture type. La hauteur de la clôture sera au maximum de 2 mètres, un grillage agrémenté de plantations.

☐ ABRIS COMPTEURS

Les abris compteurs seront intégrés à l'architecture des abris containers, et ou dans les éléments de clôture maçonnés et devront être représentés sur les plans de ces emplacements.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes sont maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à ces emplacements judicieusement choisis.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

II.4.14. Article UE 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

III.1. Chapitre I - Zone AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, urbanisable uniquement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend :

- les secteurs I-AU1, I-AU2 et I-AU3 urbanisables immédiatement car les réseaux sont suffisants à la périphérie immédiate, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs;

- les secteurs 0-AU urbanisables dans une deuxième phase après réalisation et mise à niveaux des réseaux, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs et sous réserve que les dents creuses de la zone urbaine soient occupées à 50% minimum (selon constat fait dans le rapport de présentation à la date d'approbation du PLU), et que les secteurs I-AU soient remplis à 70%. Ces secteurs seront ouverts par la voie d'une modification du PLU ou une procédure équivalente.

- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

III.1.1. Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;

- les constructions à usage d'industrie ;

- le stationnement de caravanes ;

- les installations légères de loisirs ;

- les carrières ;

- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;

- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celles liées aux activités agricoles et forestières.

III.1.2. Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

Chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le secteur considéré. Cette autorisation globale n'interdit pas le phasage de la réalisation du dit secteur.

Chaque secteur doit respecter les prescriptions du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, chaque secteur est conditionné à la réalisation de 33% minimum de logements sociaux. Pour les secteurs les plus petits, une tolérance est offerte

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

si deux ou plusieurs secteurs sont ouverts simultanément, par une même opération, de calculer les 33% de logements sociaux sur l'ensemble des zones considérées, et ensuite de physiquement les répartir sur un ou plusieurs de ces secteurs. Cette tolérance est offerte jusqu'à une surface totale de l'opération de 1,50ha : au-delà de 1,50ha, chaque secteur devra répondre à l'obligation de 33% de logements sociaux sur son emprise.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur (I-AU et 0-AU) est conditionné à la capacité globale des réseaux de la commune, notamment ses équipements en eau potable.

En outre, en secteur 0-AU, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation à 70% des secteurs I-AU1et I-AU2 (réalisation considérée au stade de permis accordés),

- à la capacité des réseaux,

- à l'utilisation d'au moins 50% des dents creuses de la zone urbaine à la date d'approbation du PLU (selon constat fait dans le rapport de présentation),

- à une modification du PLU (ou une procédure équivalente).

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage. Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

III.1.3. Article AU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Si le terrain est clos, un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être aménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour des habitations des 1ère et/ou 2ème famille (lotissements habitations individuelles ou en

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

groupe) :

- Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres hors stationnement pour voie sens unique et 5 mètres pour double sens ;

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;

- Rayon intérieur : 9 mètres ;

- Sur largeur S=12,2/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les habitations de 2ème famille collectif:

- Largueur minimale de la bande de roulement : 3 mètres en sens unique hors stationnement ou 6 mètres à double sens ;

- Pente inférieure à 15% ;

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;

- Rayon intérieur : 11 mètres ;

- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

☐ PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Dans tous les cas, ceux indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devraont mis en oeuvre.

III.1.4. Article AU 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

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

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront réalisés dans le cadre des opération d'ensemble de chaque secteur, dans le respect des préconisations des orientations d'aménagement et de programmation, sur des espaces libres et publics en favorisant la rétention sous forme de noues, et quand cela est possible l'infiltration.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en oeuvre pour le dévoiement de ces eaux.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, …

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie permettant, en tout temps et en tout endroit, d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

III.1.5. Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

III.1.6. Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Le long des routes départementales, l'implantation des bâtiments doit être en recul d'un moins 5m.

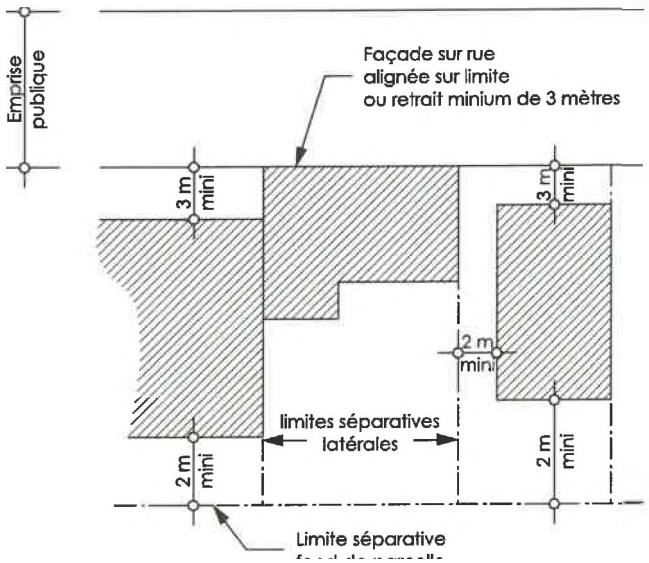
Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à 50 centimètres (0,50m).

III.1.7. Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à deux mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 50 centimètres (0,5m).



III.1.8. Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.1.9. Article AU 9 - Emprise au sol

En tout secteur, l'emprise au sol bâtie doit être au maximum de 50% de la surface totale de la parcelle.

En outre, si la construction est réalisée sur deux niveaux, un minimum de 40% de la surface de plancher doit être réalisé à l'étage.

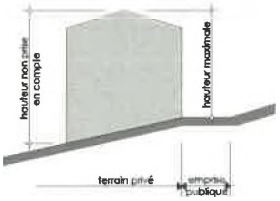
III.1.10. Article AU 10 - Hauteur des constructions

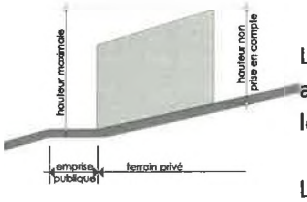
La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres et le nombre de niveaux à RDC + 2 (soit 3 niveaux maximum).

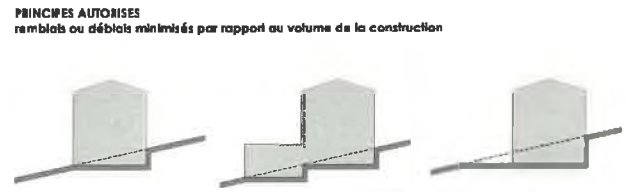


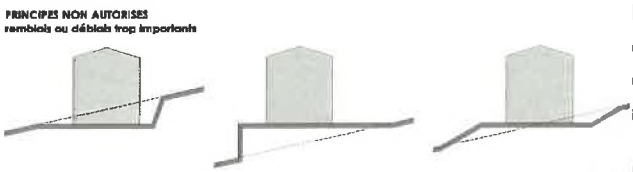


III.1.11. Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions

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

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.





Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %.

Les toitures terrasses sont admises, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

- A) POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES S'INSPIRANT DU STYLE DU BÂTI ANCIEN, LES RÈGLES CI-DESSOUS S'APPLIQUENT :

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal, sauf si elles sont composées de dispositifs

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades seront enduites au mortier à base de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

☐ B) POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES RELEVANT D'UN PROJET D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE TÉMOIGNANT D'UN SOUCI D'INNOVATION ET DE QUALITÉ, LES RÈGLES CI-DESSUS NE S'APPLIQUENT PAS.

Il en est de même pour les bâtiments publics ou à caractère public (ERP), pour qui les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Doit être préservé le patrimoine bâti ancien : les combles, remises et caves non aménagés, leurs ouvertures ainsi que quelques disjointements derrière les volets, dans les linteaux des portes et fenêtres (voir plaquettes « un toit pour les chauves souris » édité par le CREN Midi Pyrénées et téléchargeable sur son site internet).

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale,

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

III.1.12. Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

– commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;

– habitations individuelles : une place par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m2 ; deux places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 70m2. Au moins une de ces places doit être en accès libre depuis la voie publique.

- logements collectifs : une place de stationnement pour 50m2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et plafonné à 2 places par logement.

☐ MODALITÉS D'APPLICATION

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

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

III.1.13. Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures .

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. La surface plantée sera, d'un seul tenant, de 40% minimum de la surface de la parcelle. Elle sera en outre plantée d'un arbre tige par tranche de 25m2.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

Doivent être préservés ou restaurés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

III.1.14. Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

III.1.15. Article AU 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En AU, toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de hauteur des constructions de 20% prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

III.1.16. Article AU 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

En AU, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

III.2. Chapitre II - Zone I-AUep

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone destinée à de futurs équipements publics.

Des dérogations mineures aux articles 3 à 14 sont autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par l'objet même de l'équipement public projeté.

Les éventuelles surfaces de compensation nécessaires au titre de l'environnement seront à définir et concrétiser lors de la procédure d'urbanisation.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

III.2.1. Article I-AUep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;

- les constructions à usage d'entrepôt ;

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;

- les constructions à usage d'habitat, autre que celles autorisées à l'article 2 ;

- les constructions à usage de bureaux ;

- les constructions à usage de commerces ;

- les constructions à usage d'artisanat ;

- le stationnement de caravanes ;

- les installations légères de loisirs ;

- l'ouverture de carrière ;

- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres ;

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;

- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf si elles sont liées à un équipement public.

III.2.2. Article I-AUep 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions d'habitations et leurs annexes ne sont admises que :

- si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,

- que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements

qui y sont liés,

- que si la surface de plancher n'excède pas 30 % de la surface de plancher du local réservé à l'équipement avec un maximum de 120m^2 de SHON,

- que si elles sont intégrées au corps du bâtiment.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

III.2.3. Article I-AUep 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie à adapter en fonction de l'équipement public et de son classement.

III.2.4. Article I-AUep 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

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

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité. Une solution autonome est possible dans la mesure où elle respecte les règles en vigueur.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en oeuvre pour le dévoiement de ces eaux.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

artisanales, …

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie permettant, en tout temps et en tout endroit, d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

III.2.5. Article I-AUep 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

III.2.6. Article I-AUep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

III.2.7. Article I-AUep 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres.

III.2.8. Article I-AUep 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.2.9. Article I-AUep 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 0,7.

III.2.10. Article I-AUep 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain en pente, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.

La hauteur maximale des constructions est fixée à douze mètres.

III.2.11. Article I-AUep 11 - Aspect extérieur des constructions

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

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Doit être préservé le patrimoine bâti ancien : les combles, remises et caves non aménagés, leurs ouvertures ainsi que quelques disjointements derrière les volets, dans les linteaux des portes et fenêtres (voir plaquettes « un toit pour les chauves souris » édité par le CREN Midi Pyrénées et téléchargeable sur son site internet).

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale,

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

III.2.12. Article I-AUep 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

III.2.13. Article I-AUep 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

Doivent être préservés ou restaurés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

III.2.14. Article I-AUep 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

III.2.15. Article I-AUep 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En I-AUep, toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

III.2.16. Article I-AUep 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

En I-AUep, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

III.3. Chapitre III - Zone I-AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle concerne une zone future d'activité destinée aux activités d'industrie, d'artisanat, et de services aux entreprises.

- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-15 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.

- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

- Une partie de la zone est touchée par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012 et arrêté n°2019-I-097 du 30 janvier 2019).

Les éventuelles surfaces de compensation nécessaires au titre de l'environnement seront à définir et concrétiser lors de la procédure d'urbanisation.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

III.3.1. Article I-AUE 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autre que celles admises dans l'article 2

- les commerces

- l'ouverture de carrière

- les installations légères de loisirs

- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres

III.3.2. Article I-AUE 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

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

- que si l'opération projetée est compatible avec les capacités de la station de traitement des eaux usées,

- que si l'opération projetée est compatible avec un plan d'aménagement paysager de l'ensemble de la zone,

- que si l'opération projetée s'accompagne du financement des équipements publics induits,

- les constructions d'habitations et leurs annexes ne sont admises que :

- si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,

- que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements

qui y sont liés,

- que si la surface de plancher n'excède pas 30 % de la surface de plancher du local réservé à l'activité avec un maximum de 120m² de SHON,

- que si elles sont intégrées au corps du bâtiment.

- les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- les installations classées pour la protection de l'environnement devront, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

Dans le secteur touché par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012), un sursis à statuer pourra être opposé aux

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

III.3.3. Article I-AUE 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les entrées de parcelles devant recevoir les véhicules lourds devront être aménagées en retrait de la voie et être suffisamment larges pour éviter des manœuvres sur la voie publiques :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la voie,

- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

III.3.4. La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newton ;

- Rayon intérieur : 11 mètres ;

- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;

- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

- Pente inférieure à 10% ;

- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

III.3.5. Article I-AUE 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

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

☐ EAUX USÉES

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le zonage d'assainissement collectif l'impose.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, …

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, …

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

III.3.6. Article I-AUE 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ; elles ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone.

III.3.7. Article I-AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes : voies communales : 5 mètres de l'alignement pour les voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature, sous réserve toutefois de l'avis du service gestionnaire.

III.3.8. Article I-AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois cette distance peut être supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Les bâtiments annexes seront regroupés aux bâtiments principaux.

III.3.9. Article I-AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

III.3.10. Article I-AUE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 60% de la superficie de la parcelle.

III.3.11. Article I-AUE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faîtage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

En I-AUE, la hauteur maximale des constructions est fixée à quinze mètres, sauf exception liée à la préexistance d'un bâtiment de plus grande hauteur. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment existant.

III.3.12. Article I-AUE 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte aux perspectives urbaines et doivent s'intégrer dans le paysage. Un soin tout particulier sera demandé pour le traitement des façades et le traitement des abords.

Les constructions présenteront des volumes simples et harmonieux.

☐ LES TOITURES

Les toitures seront à faible pente ou planes. Elles ne pourront être exécutées en terrasses, en coques auto portantes.

Elles seront masquées par un relevé d'acrotères périphérique unitaire, de hauteur uniforme, sur toutes les faces du bâtiment, culminant au minimum à la hauteur du faîtage. Les plaques translucides sont autorisées si elles ne sont pas visibles.

Les toitures tuiles sont déconseillées.

Le choix de toiture en pente apparente est fortement déconseillé.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures est possible et souhaitable sur cette zone. Le choix d'une pente à 30 °orientée plein su d est fortement conseillé.

Sont proscrit : toutes toiture en carton bitumé, planches apparentes ou en matière combustible, matériau léger.

☐ LES COULEURS

Une étude de couleurs et le détail des ouvrages faisant l'objet des prescriptions devront être mentionné sur les plans descriptifs des ouvrages proposés.

Sont exclues toutes façades de teinte blanche.

Les couleurs devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Les couleurs seront choisies parmi les teintes : gris métallisé/gris perle ou couleur « terre».

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

☐ LES OUVERTURES

L'ensemble des baies, porte et fenêtres, sera de proportion rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

☐ ENSEIGNES ET PUBLICITÉ

L'ensemble d'enseignes devra respecter les Articles 1 à 15 du Décret n° 76-148 du 11 Février 1976, relatif à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les enseignes seront de préférence non lumineuses et éclairées par des spots alimentés par énergie solaire.

Les enseignes seront appliquées sur la façade du bâtiment ou en limite sur voie intérieure du lotissement.

Les enseignes devront s'intégrer harmonieusement dans le rythme des façades. Elles devront figurer sur les plans du permis de construire.

Les enseignes verticales et biaises seront étudiées au cas par cas.

La répétitivité des enseignes sera en homogénéité avec la composition générale du bâtiment.

Les enseignes ne pourront indiquer que l'activité générique de l'activité occupant la parcelle, ou sa raison sociale.

D'autre part sont proscrites :

- les enseignes en hauteur au-dessus des constructions ou en saillies latéralement,

- les enseignes lumineuses clignotantes,

- les hampes et drapeaux ne sont pas autorisés sauf sur les voies intérieures à celles des bâtiments voisins,

- toute autre enseigne ou signalétique sera strictement interdite sur les clôtures et en limite et dans la zone de retrait non-aedificandi des limites des parcelles,

- les panneaux publicitaires et d'affichage sont proscrits sur les parcelles.

☐ DIMENSIONS

Les enseignes devront être de formes géométriques simples et leurs dimensions n'excéderont pas la surface inscrite dans un quart de cercle de rayon égal au 2/3 de la hauteur du bâtiment.

☐ LES ABRIS CONTAINERS ET BENNES À ORDURES

Tout projet de construction comportera obligatoirement un emplacement bâti pour containers à ordures, équipé d'un point d'eau et au sol un siphon d'évacuation des eaux de lavage, raccordé au réseau interne de la parcelle.

Cet emplacement pourra être complété si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique caché aux vues par des haies vives.

L'ensemble de ces emplacements sera défini en plans et coupes et élévation sur les plans du permis de construire.

Ces emplacements devront être conformes au plan type des abris containers et abri bennes à ordures fourni dans le dossier.

☐ LES ZONES TECHNIQUES ET D'ENTREPÔT

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations devront être créées à des emplacements judicieusement choisis.

III.3.13. Article I-AUE 12 - Stationnement des Véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés y compris les accès.

Les abris chariots et abris à vélo et motos

Les emplacements réservés aux abris chariots, ainsi qu'aux abris pour véhicules à deux roues devront faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement étudié, en harmonie avec la conception générale du bâtiment.

Ces emplacements seront définis en plans coupes et élévations sur les plans du permis de construire.

☐ LES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales d'un parking VL sont les suivantes : 2,5 mètres x 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Des aires de stationnement de largeur 3,2 mètres et longueur 4,8 mètres réservées aux personnes à mobilités réduites seront prévues à raison d'une tranche de 50 emplacements avec un minimum d'une par parcelle, matérialisées par une signalétique spécifique au sol.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux stationnements.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et déchargement sur la voie publique est interdite.

☐ RÉSERVATION MINIMALE :

a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.

III.3.14. Article I-AUE 13 - Espaces libres et Plantations

☐ LES TALUS

Les talus publics seront engazonnés et plantés jusqu'aux limites de parcelle.

La limite de propriété privée sera marquée au sommet des talus en limite de zone et sera exécutée par le propriétaire du lot concerné.

Les talus recevront un traitement paysager particulier.

☐ LES PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et renforcées.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations, stationnements, ou aire de stockage devront être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la surface de la parcelle.

Le choix des essences devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire.

Les plantations seront sélectionnées parmi les essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique (stress climatique et secheresse estivale) et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales.

Les essences invasives sont fortement déconseillées.

Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra à la fin des travaux de constructions.

L'acquéreur du terrain devra l'entretien et la préservation des plantations sur son lot, en aucun cas il ne pourra les abattre ou les déplacer.

☐ CLÔTURES

• En limite de Z.A.E.

Les clôtures seront d'une hauteur de 2,50 mètres accompagnées d'une barrière végétale type haie constituée de part et d'autre en limite séparative.

• Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront accompagnées d'une barrière végétale type haie constituée de part et d'autre en limite séparative.

Les clôtures séparatives entre lots privatifs seront implantées en mitoyenneté (sur la limite commune entre les deux lots privatifs)

• Clôtures en bordures des voies publiques

En bordure de voie, elles seront exécutées conformément aux indications du plan de clôture type. La hauteur de la clôture sera au maximum de 2 mètres, un grillage agrémenté de plantations.

☐ ABRIS COMPTEURS

Les abris compteurs seront intégrés à l'architecture des abris containers, et ou dans les éléments de clôture maçonnés et devront être représentés sur les plans de ces emplacements.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes sont maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à ces emplacements judicieusement choisis.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

III.3.15. Article I-AUE 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.

III.3.16. Article I-AUE 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En I-AUE toute construction doit respecter à minima la norme RT2012, classement selon la destination du bâtiment.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

III.3.17. Article I-AUE 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

En I-AUE, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

IV.1. Chapitre I - Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend des secteurs :

- AC, à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées, et où certaines constructions sont parfois déjà existantes;

- A0 où toute construction est interdite en raison de l'intérêt paysager et environnemental majeur;

- Aj destiné aux jardins type jardins familiaux.

- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.

- Une partie de la zone A est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM) des monuments historiques. Toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

- Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Les zones d'aléa fort sont inconstructibles.

- Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement.

- Une partie de la zone est touchée par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012 et arrêté n°2019-I-097 du 30 janvier 2019)

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

IV.1.1. Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tout secteur A, (AC, A0 et Aj) sont interdites les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;

- d'hébergement hôtelier :

- de bureaux et de services ;

- de commerces ;

- d'artisanat ;

- d'industrie autres que celles admises à l'article 2 ;

- d'entrepôt ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière et/ou autres que celles admises à l'article 2 ;

- le stationnement des caravanes ;

- les groupes d'habitations ;

- les installations légères de loisirs ;

- les terrains de camping et de caravaning ;

- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres, sauf autres que ceux nécessaires aux constructions admises à l'article 2 ;

- les carrières.

En outre, en secteur A0, sont interdites les nouvelles constructions à usage :

- agricoles ;

- d'habitations, même liées à l'activité agricole ;

- tout projet d'énergies renouvelables.

En aléa fort du risque inondation, toute construction

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

est interdite, et ce en tout secteur.

Dans le secteur touché par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012), un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Tout projet dans le secteur potentiellement inondable doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

En tout secteur sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

En AC, sont autorisées les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...), ainsi que les installations d'utilité publique ou d'intérêt général et les équipements nécessaires à leur fonctionnement, les projets d'énergies renouvelables s'ils ne remettent pas en cause l'usage agricole de la zone.

En A0, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) ainsi que les installations d'utilité publique ou d'intérêt général et les équipements nécessaires à leur fonctionnement, sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone et s'ils ne remettent pas en cause l'usage agricole de la zone.

En AC, les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées la présence nécessaire et rapprochée de l'exploitant est justifiée et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

L'accueil agro-touristique est autorisé s'il est complémentaire et annexe à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'il soit implanté sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation et uniquement s'il est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

En secteurs AC et A0, l'extension d'exploitations agricoles existantes est autorisé dans la limite de 20% de l'emprise existante et avec un maximum de 150 m2 d'extension (en une ou plusieurs fois, sans jamais pouvoir dépasser ces 150 m2) et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En tout secteur A, les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépassé ces 20%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En outre, pour les bâtiments identifiés et repérés sur le plan de zonage (dont les détails sont annexés au présent règlement) :

- la réfection, de l'extension de bâtiments existants sont autorisées (à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement si l'adaptation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site).

- le changement de destination est possible aux fins d'habitation, d'accueil agro-touristique et d'activités agricoles. Y sont admis les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

En secteur Aj, les abris / cabanes de jardins sont autorisés dans la limite de 10m2.

Les dispositions de la loi n° 95.101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent et conditionnent l'implantation des constructions aux abords des grands axes de circulation (100 mètres de l'autoroute A). Ne sont pas soumis à cette servitude de recul, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

IV.1.2. Article A 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons;

- Rayon intérieur : 11 mètres ;

- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;

- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

- Pente inférieure à 10% ;

- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

IV.1.3. Article A 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

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

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

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

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

☐ EAUX USÉES

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m3/h pendant deux heures pour 1 bar de pression

- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins carrossables, ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m3 d'eau utilisables en 2 heures.

IV.1.4. Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

IV.1.5. Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est de 5 mètres minimum.

IV.1.6. Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnements des services publics ni aux installations d'utilité publique ou d'intérêt général, ni aux projets d'énergies renouvelables.

IV.1.7. Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

IV.1.8. Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

IV.1.9. Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En AC, la hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres, sauf pour les bâtiments repérés et identifiés sur les plans de zonage (et détails en annexe du présent règlement), dont la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Cette disposition ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux installations d'utilité publique ou d'intérêt général, ni aux projets d'énergies renouvelables.

IV.1.10. Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

IV.1.11. Article A 12 - Stationnement des véhicules

Pour les bâtiments repérés et identifiés sur les plans de zonage (et détails en annexe du présent règlement), le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m2; trois places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 70m2.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

IV.1.12. Article A 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

☐ PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

IV.1.13. Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

IV.1.14. Article A 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En AC et pour les bâtiments repérés et identifiés sur les plans de zonage (et détails en annexe du présent règlement), toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

IV.1.15. Article A 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Non réglementées.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

V.1. Chapitre I - Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-15 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.

- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

- Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Les zones d'aléa forts sont inconstructibles.

- Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement.

- Une partie de la zone est touchée par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012 et arrêté n°2019-I-097 du 30 janvier 2019)

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

V.1.1. Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination autres que celles admises à l'article N2 ;

- les caravanes isolées et les mobil-homes ;

- les terrains de camping et de caravaning ;

- les installations légères de loisirs ;

- les carrières ;

- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrées et d'une profondeur de plus de deux mètres ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles admises à l'article 2 ;

- les ICPE, notamment les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes ;

En aléa fort du risque inondation, toute construction est interdite.

V.1.2. Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Tout projet dans le secteur potentiellement inondable doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

En tout secteur sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

En zone N, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées uniquement si elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone.

En tout secteur N, les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépassé ces 20%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur touché par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012), un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations.

Les dispositions de la loi n° 95.101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent et conditionnent l'implantation des constructions aux abords des grands axes de circulation (100 mètres de l'autoroute A). Ne sont pas soumis à cette servitude de recul, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

V.1.3. Article N 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;

- Rayon intérieur : 11 mètres ;

- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;

- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

- Pente inférieure à 10% ;

- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

V.1.4. Article N 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

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

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

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

☐ EAUX USÉES

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m3/h pendant deux heures pour 1 bar de pression

- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins carrossables, ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m3 d'eau utilisables en 2 heures.

V.1.5. Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

V.1.6. Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est de 5 mètres minimum.

V.1.7. Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnements des services publics ni aux installations d'utilité publique ou d'intérêt général.

V.1.8. Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul d'au moins trois mètres.

V.1.9. Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

V.1.10. Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain en pente, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.

Pour les bâtiments existants , la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Sinon, non réglementée.

V.1.11. Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

V.1.12. Article N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

V.1.13. Article N 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

☐ PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

V.1.14. Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

V.1.15. Article N 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

V.1.16. Article N 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Non réglementées.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

VI. ANNEXE 1 - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES, SECTEUR UC1

le 14 juin 2017

Ville de LESPIGNAN
ZAC DE CAMP REDOUN

Maîtrise d'ouvrage

Hérault Aménagement
Parc Euromédecine
109 Rue Henri Noguères – 34098 MONTPELLIER
Tel. 04 67 40 92 00 - Fax. 04 67 40 92 01

Maîtrise d'oeuvre

Daniel NAMER
Architecte – Urbaniste 39 rue Valéry Larbaud
34090 MONTPELLIER
Tél. 04.67.79.91.04 - Fax. 04.67.79.91.11

BEI
Bureau d'études ZAE La Baune bat H
34290 SERVIAN
Tel. 04 67 39 91 40 - Fax. 04 67 39 91 41

Dominique LEFUR
Paysagiste 437, place Paul Valéry
34280 LA GRANDE MOTTE
Tel. 04 67 56 24 95 - Fax. 04 42 59 18 83

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
Habitat Individuel et Individuel groupé

Ind P - Mars 2017

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Introduction

Champ d'application du présent cahier des prescriptions architecturales

Le présent cahier des prescriptions architecturale et paysagères s'applique à toute construction implantée dans la ZAC de Camp Redoun à Lespignan , Il est associé aux documents graphiques suivants: Plan de composition et/ou fiches de lots.

Le présent cahier des prescriptions architecturales ne se substitue pas aux règlement du PLU de la commune, il complète ce règlement. Les prescriptions énoncées ci après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de la ZAC elles pourront être adaptées aux exigences des différents projets dans le cadre des mises au point entre les constructeurs et l'architecte coordonnateur.

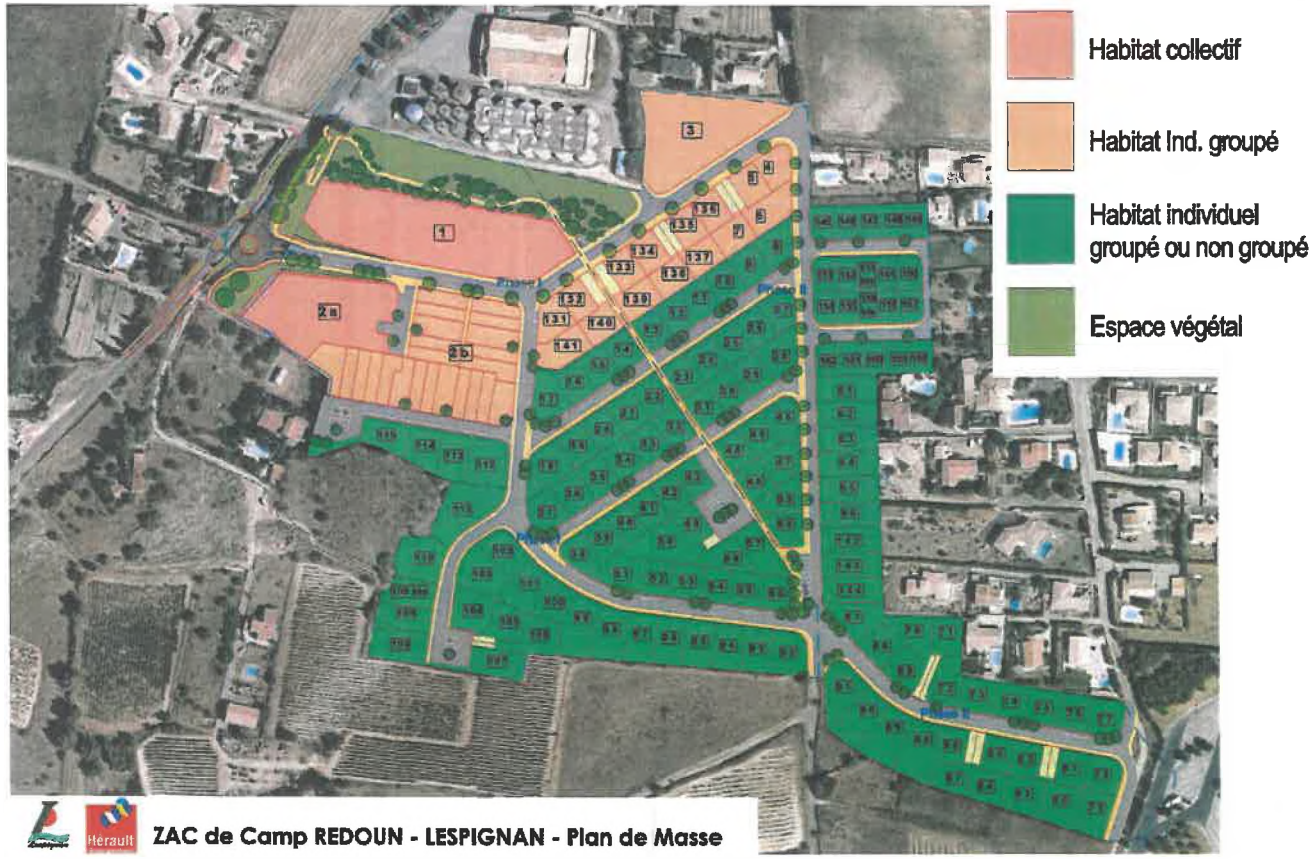
Chaque projet de construction devra recueillir l'avis positif de l'architecte coordonnateur de la ZAC, ce dernier émettra un avis écrit assorti ou non de prescriptions et apposera un visa sur le dossier de demande d'autorisation de construire qui pourra ensuite être déposé en mairie par le constructeur . Cet avis, donné au titre de la conformité du projet aux présentes prescriptions architecturales et paysagères ne préjuge pas de la recevabilité du projet par l'autorité administrative chargés d'instruire la demande de permis de construire. Il n'engage pas par ailleurs la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste de la seule compétence du maître d'oeuvre auteur du projet de son maître d'ouvrage. L'architecte coordonnateur pourra également émettre des conseils et suggestions.

Procédure à suivre pour la coordination des projets :

PHASES	Acquéreur et son maître d'oeuvre	Architecte coordonnateur
Mise au point du projet	Prise de rendez vous avec l'architecte coordonnateur avant démarage de l'étude.	Réunion préalable destinée à préciser les objectifs recherchés et les principales caractéristiques du lot
	Etabli la demande de permis de construire composée de : - Imprimé de demande de permis de construire type: Cerfa 13406-1 pour lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle Cerfa 13409-1 lorsqu'il s'agit sur une construction autre qu'une maison individuelle - Le projet architectural présenté conformément à l'article R431-7 du code de l'urbanisme (cf notice explicative cerfa 13406*5) et la transmet préalablement à l'architecte coordonnateur	Demande de modifications éventuelles et/ou de pièces complémentaires. Etabli et transmet l'avis définitif à l'acquéreur ou à son représentant
Demande d'autorisation de construire	Dépôt du dossier accepté à l'autorité administrative (mairie de la commune)	

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Plan de la ZAC indicatif

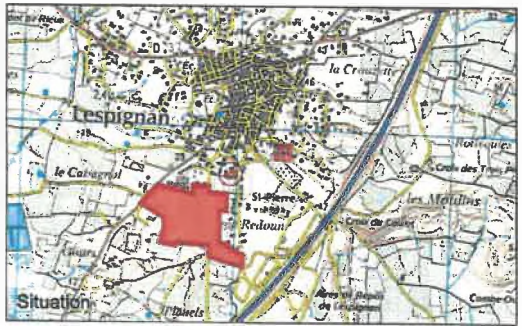


Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Article 1 et 2 Occupations du sol admises ou interdites

Rappel du PLU Chapitre II - Zone UC

Caractère de la zone :
Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, principalement réalisées sous formes de lotissements pavillonnaires.
- Une partie de la zone du village est concernée par la protection des terrains cultivés visant à conserver les parcs urbains et où toute construction est donc interdite.
- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM) des monuments historiques. Toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.
- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.
- Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Toute construction est interdite en zone d'aléa fort inondation, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants de nature à aggraver la vulnérabilité des biens.
- Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement



Toute construction doit respecter les prescriptions du PLU de la commune de Lespignan

Rappel du PLU

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière (sauf extension limitée de l'existant, conformément à l'article 2) ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
Toute construction est interdite en zone d'aléa fort inondation, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants de nature à aggraver la vulnérabilité des biens

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.
Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.
Dans la zone touchée par le risque potentiel d'inondation :
- tout projet doit prendre en compte le risque, ne pas aggraver la situation existante et être conforme au PPRi en vigueur au moment de la demande.
- la surface de plancher doit être située au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.
Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement, les seuils doivent être à +0,30m du terrain naturel ou être équipés de bâtard d'eau. L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU : cette extension sera au maxi-mum de 20% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, et ne sera possible qu'une seule et unique fois.
Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage. Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.
Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h. Chaque opération de dix logements ou plus est conditionnée à la réalisation de 20% minimum de logements aidés.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Article 3 Accès et voirie

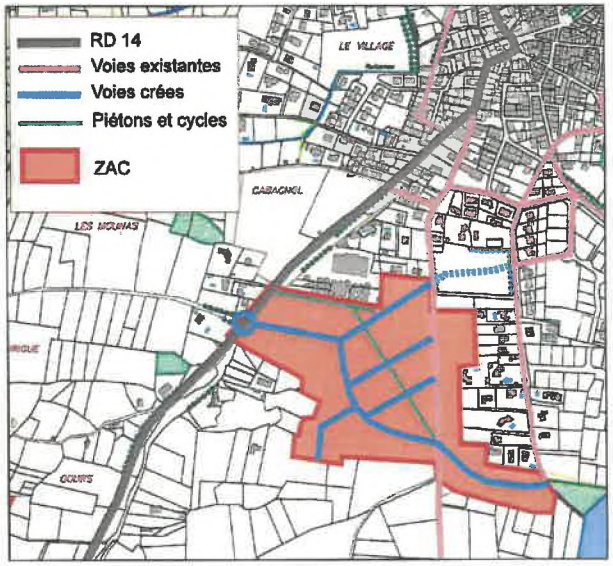
Rappel du PLU (extrait)

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès aux lots sont définis sur les fiches de lot, ils pourront être modifiés dans la mesure où l'accès proposé ne gène en rien le fonctionnement du futur quartier.

Schéma viaire de la ZAC



Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Article 4 Desserte par les réseaux

Rappel du PLU

Article UC 4 - desserte par les réseaux

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

Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le zonage d'assainissement collectif l'impose.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en oeuvre pour le dévoiement de ces eaux.
Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.
Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m2 devra être pris en compte.

Electricité et téléphone :
Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :
Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie permettant, en tout temps et en tout endroit, d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures. Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

4.1 Eaux pluviales :

Suivant PLU

4.2 Autres réseaux :

L'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain et raccordé aux coffrets de branchement et attentes mises en place par la ZAC en limite de parcelle conformément au cahier des limites de prestations et aux fiches de lots.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Article 5 Caractéristiques des terrains

Rappel du PLU (extrait)

Non réglementées.

Les parcelles sont définies par les fiches de lot. La réunion de deux ou plusieurs parcelles est autorisée.

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel du PLU (extrait)

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres. (voir schéma à l'article 7)
Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.
Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à 50 centimètres (0,5m).

L'implantation des constructions est définie par un ensemble de règles :

Un front bâti se substitue à l'alignement de la voie, il est disposé à 1m en retrait de la limite. Les constructions seront implantées sur cet alignement pour 60% minimum de leur linéaire de façade.

Les zones constructibles sont définies en gris sur les fiches de lot.

A l'intérieur de ces zones, les constructions devront respecter des alignements obligatoires (front bâti et jumelage avec le lot voisin)

Le front bâti sera doublé par un front végétal de type 4 (cf Article 13 espaces libres et plantations)

Les débords de toitures obligatoires définis par l'article 11.2 ainsi que les balcons pourront êtres crées au delà du front bâti sans pouvoir déborder sur la voirie commune.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

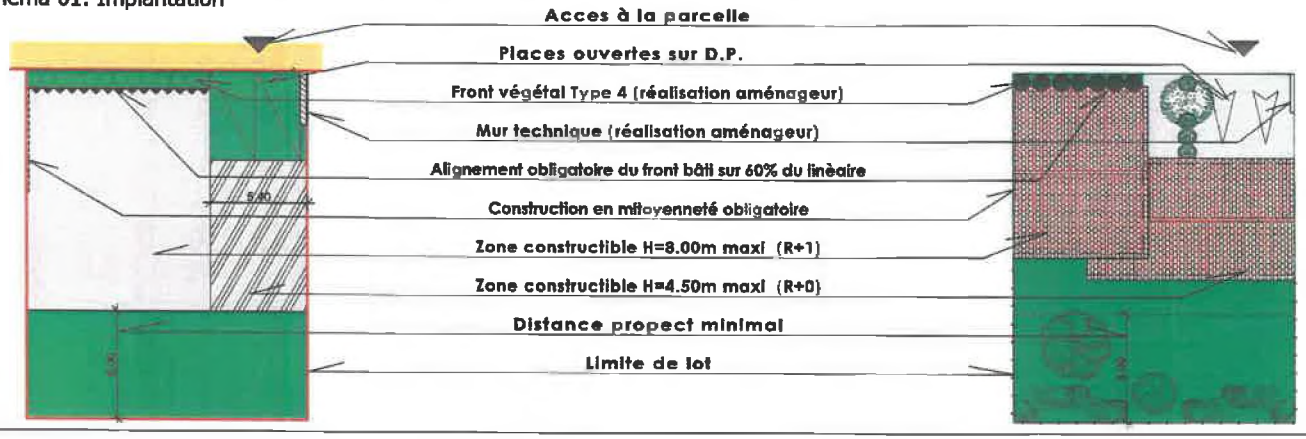
Rappel du PLU (extrait)

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à deux mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 50 centimètres (0,5m).
CF schéma.

L'implantation des constructions devra donc respecter les règles suivantes (cf schéma 01) :
- Implantation des bâtiments dans les zones constructibles définie aux fiches de lot.
- Les débords de toiture n'excédant pas 1m (article 11.2) sont autorisés au delà de la zone constructible.
- Jumelage obligatoire des constructions entre lots mitoyens suivant les indications mentionnées aux fiches de lot (ce jumelage fera l'objet d'une coordination entre les deux lots par l'architecte coordinateur).
- En dehors des zones de jumelage obligatoire et lorsque la zone constructible jouxte la limite parcellaire, les bâtiments seront disposés soit sur la limite soit en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur réalisée, sans pouvoir être inférieur à 2m.

Schéma 01: Implantation



Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Non réglementée

Article 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Implantation des bâtiments dans les zones définie aux fiches de lot.

Article 10 hauteur maximale des constructions

Rappel du PLU (extrait)

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.
Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.
CF schémas.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres et le nombre de niveaux à RDC + 2 (soit 3 niveaux maximum).

La hauteur maximale des constructions est de 8,5m / terrain naturel et R+1 maximum, sans excéder 9m par rapport au niveau de la voie au droit de l'accès au lot (cf schéma 02).

La hauteur est limitée à 3m hors tout par rapport au terrain naturel et R+0 maximum dans les zones indiquées dans les fiches de lots.

La hauteur est limitée à 4,5m hors tout par rapport au terrain naturel et R+0 maximum dans les zones indiquées dans les fiches de lots.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Article 11 aspect extérieur des constructions

Rappel du PLU (extrait)

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. CF schémas. Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus. Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné. Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins. Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les toitures auront une pente maximale de 30 à 45 %.
Les toitures terrasses sont autorisées, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect natu-rel (traitement incolore).

11.1 Principe général de volumétrie

La typologie des constructions sera constituée de bâtiments à la volumétrie simple. La lecture des volumes bâtis devra être évidente, les volumes de différente hauteur ne pourront être alignés ou décalés et seront imbriqués (cf schéma 03).

11.2 Aspect des constructions :

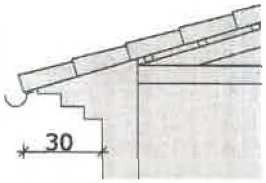
Les façades seront revêtues d'enduits minces ou de peinture ou de matériaux destinés par nature à rester apparents tels que la pierre, le bois, le béton architectonique. Les enduits hydrauliques ne seront autorisés qu'en finition taloché lisse ou grattée. La teinte des façades sera de nuance naturelle et choisie dans la palette retenue par l'architecte coordonnateur. La teinte des menuiseries et serrureries sera de tonalité neutre pouvant aller de blanc au gris sombre, ou de teinte pastel, les teintes vives sont proscrites.

Les toitures seront en tuiles pour un minimum de 60% de leur surface, les toitures terrasses sont autorisées pour 40%, elles seront de préférence accessibles. Les toitures seront de préférence à 2 pentes pour les sections courtes (longueur < 2 largeur) et à 4 pentes pour des sections longues (longueur > 2 largeur).
La teinte des tuiles sera claire, la référence sera choisie en accord avec l'architecte coordinateur. Les toitures tuiles auront un débord par rapport au plan de façade de 30 cm minimum en bas de pente (hors chéneau), les débords de type fermette ne sont autorisés que pour les bâtiments R+0 (cf schéma 04). Les cheminées seront implantées en partie haute des toits afin de minimiser leur impact visuel.

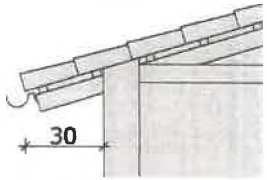
Les équipements techniques de ventilation ou de chauffage-climatisation seront de préférence disposés dans les combles et dans tous les cas être intégrés à la construction ou dissimulés derrière des pares vue afin de ne pas être visibles depuis la rue.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

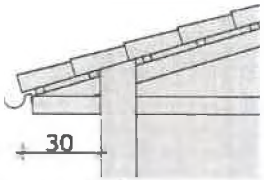
Article 11 aspect extérieur des constructions suite



Débord de toiture bâti type génoise : principe accepté



Débord type rampant ou queu de vache : principe accepté



Débord de toiture type fermettes : principe accepté en R+0

Schéma 04 : Débords de toitures

Les équipements de récupération d'énergie tels que panneaux solaires et cellules photovoltaïques seront parfaitement intégrés aux toitures et aux façades, dans le cas ou ils seraient disposés sur des toitures terrasses, les acrotères seront dimensionnés pour que les panneaux ne soient pas visibles depuis la rue.

Les gardes corps seront bâtis ou réalisés en serrurerie ou en bois. Les balustres ainsi que les colonnes de type néo-classique sont proscrites .

Les occultations seront de préférence en bois de teinte naturelle (volets coulissants ou persiennes), les volets roulants en aluminium ou PVC sont autorisées, les persiennes et jalousies en PVC sont proscrites. Les baies principales disposées en façade sud devront être équipées d'un dispositif permettant de les protéger du rayonnement solaire d'été tels que: auvent, pergola, volets persiennés, etc...

Les descentes EP seront intégrées aux bâtiments et de préférence non visibles en façade, dans le cas d'impossibilité technique justifiée, les parties de ce dispositif apparentes en façades seront en zinc ou en acier laqué.

Les constructions destinées au garage des véhicules feront partie intégrante de la construction, ils ne pourront être implantés de manière proéminente du volume principal sauf s'ils

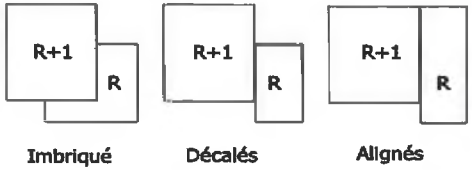


Schéma 03 : Vomumétrie des constructions

Schéma 02 : Hauteurs

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Article 12 stationnement

Rappel du PLU (extrait)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés...
- habitations : une place par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m²; deux places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 70m².

Chaque lot devra disposer d'un emplacement destiné au stationnement des véhicules, celui ci restera ouvert sur le domaine public et en continuité avec celui ci et revêtu d'une finition en béton gris finement balayé (réalisé par l'acquereur).

Article 13 espaces libres et plantations

Rappel du PLU (extrait)

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.
Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.
Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

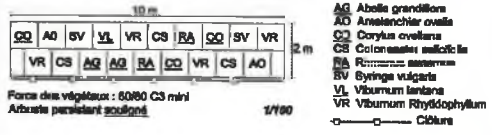


Schéma 05 : Front végétal type 03

13.1 Front végétal obligatoire

Les lots concernés par la réalisation de fronts végétaux devront mettre en œuvre les plantations dés la 1° année suivant l'acquisition de la parcelle, ces fronts sont indiqués au plan de composition et sur les fiches de lot :

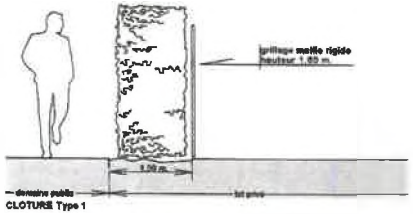
Type 2 : en bordure de voie des lots d'habitat individuel suivant plan: Arbres d'alignement de moyenne grandeur - Force : 10/12 minimum (circonférence en cm du tronc de l'arbre à 1m du sol) ; Palette végétale : Frêne à fleurs, Melia azedarach, érable de Montpellier

Type 3 : en limite sud de la ZAC: Haie champêtre en limite sud et ouest :
Arbustes caducs et persistants et cépées - Force : 40/60 C3 (hauteur du végétal et conteneur de 3 litres) - Palette végétale : Abélia, Cotoneaster sallcifolia, Rhamnus alaternus, Viburnum rhytidophyllum, amélanchier, noisetier, lilas, viorne lantane Un module de plantation est proposé (schéma 05)

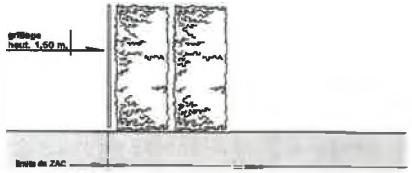
Type 4 : en limite de certains lots individuels: haie basse taillée, Elaeagnus ebbingei 40/60 C3 ou équivalent (réalisé par l'aménageur)

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Article 13 espaces libres et plantations suite



CLOTURE Type 1



CLOTURE Type 2

13.3 Clôtures, portails, poubelles

Type 01 sur habitat individuel : les clôtures constituant la limite entre les lots d'habitat individuel et le domaine public seront constituées par une grillage à maille soudée plastifiée posé à 1m en retrait de la limite de lot et doublées d'une haie végétale. Ces clôtures seront mises en oeuvre par l'aménageur en façade de lot sur le domaine public, elle seront mises en oeuvre par l'acquéreur à l'interieur du lot sur le retour situé latéralement à la zone de stationnement.

Type 01 sur habitat individuel groupé : les clôtures constituant la limite entre les lots d'habitat individuel groupés et le domaine public seront constituées par une grillage à maille soudée plastifiée posé à 1m en retrait de la limite de lot et doublées d'une haie végétale. Ces clôtures seront mises en oeuvre par l'acquéreur.

Type 02 : les clôtures constituant la limite entre les lots et les espaces naturels au sud de la ZAC seront d'une hauteur de 1,50m et constituées d'un grillage à maille soudée plastifiée de teinte verte posé sur poteaux tubulaires doublée d'une haie végétale telle que défini au présent cahier des charges.

Les clotures constituant la limite séparative des lots entre eux seront constituées par une grillage à maille soudée plastifiée de 1,60m et doublées d'une haie végétale de part et d'autre.

Les portails seront réalisés en serrurerie ou en bois, de forme simple rectangulaire d'une hauteur de 1,60m.

Chaque lot devra disposer d'une espace destiné au stockage des containers poubelles hors de vue depuis le domaine public en dehors des heures de ramassage.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

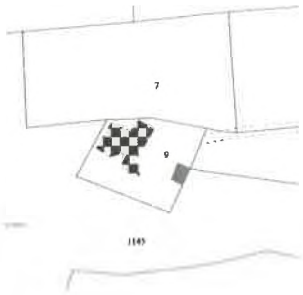
Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

VII. ANNEXE 2 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ

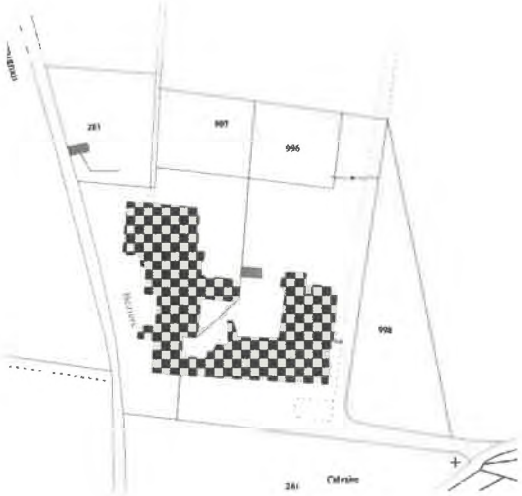
Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Légende

- bâtis où est autorisé le changement de destination
- autre bâti



Saint Michel



Saint Paul

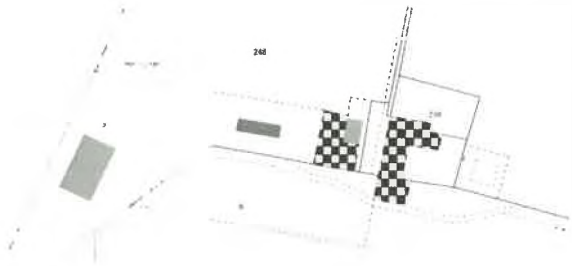
La Rouvière et Saint Aubin

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

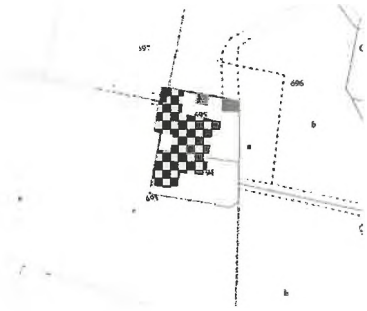
Légende

bâtis où est autorisé le changement de destination

autre bâti



Lautrec



La Grange Haute

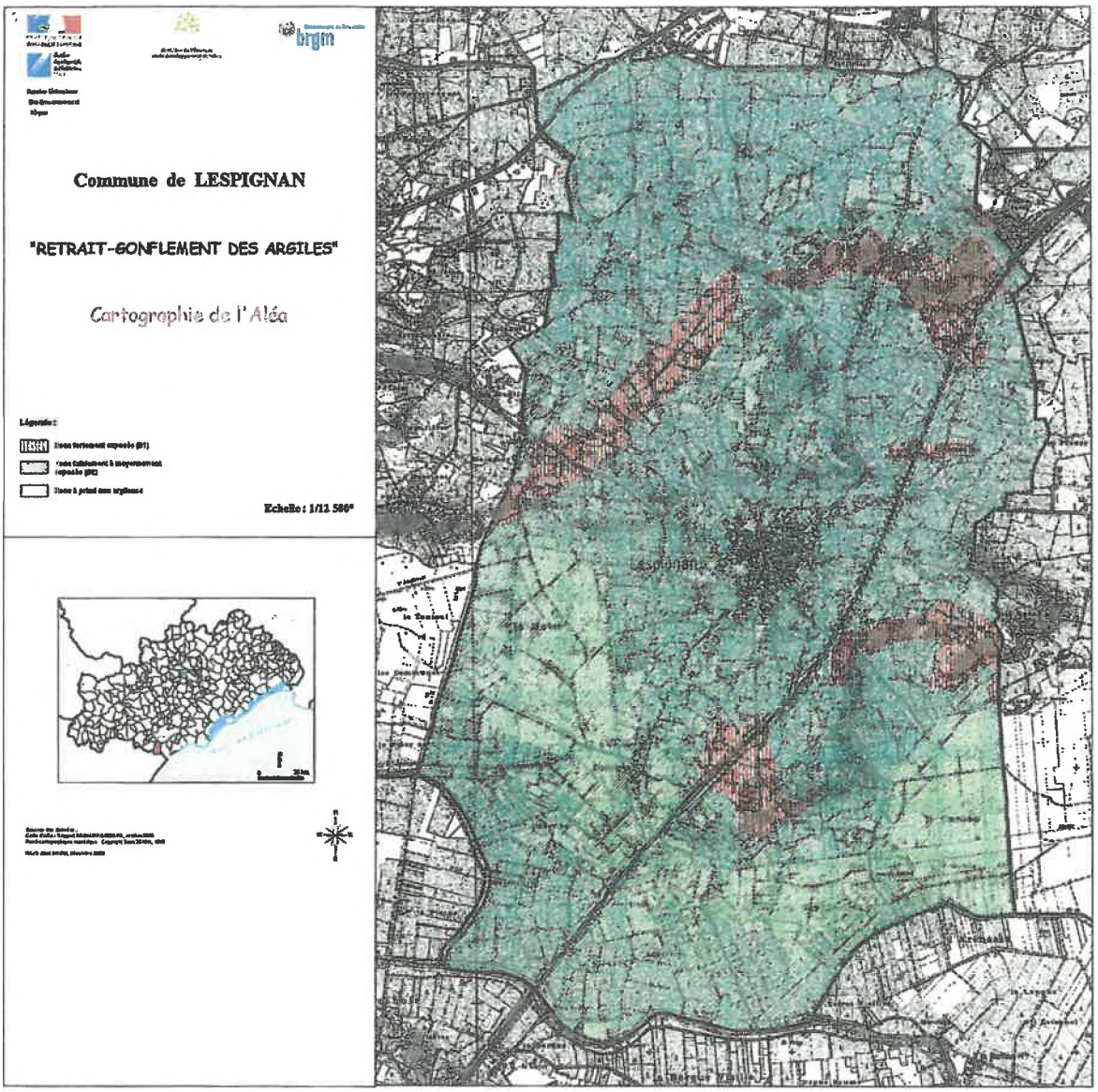
Route de Fleury d'Aude

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

VIII. ANNEXE 3 : RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE



Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

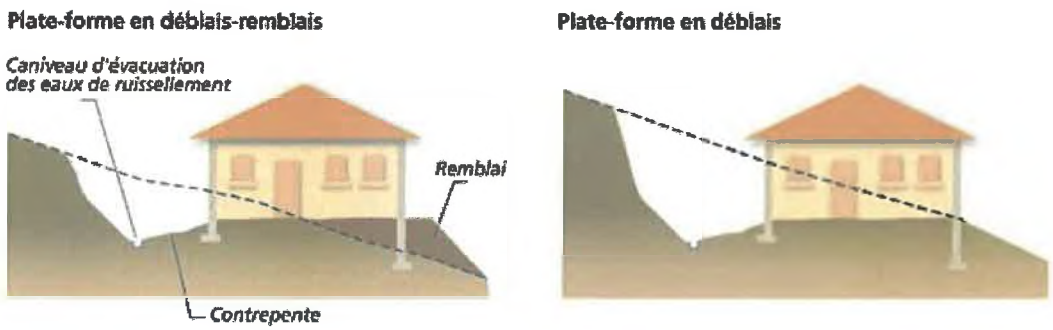
Fiche n°1 — ADAPTATION DES FONDATIONS

Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :
- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.
Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmètrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

⚠ Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ».
Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Fiche n°2

RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT

Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « *Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend* ». Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.
- « *Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment* ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.
Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :
- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;
- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Fiche n°3 — RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT

Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.

Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :

- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;
- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).

Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.

⚠ Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.

Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment *[cf. fiche n°6]*.
À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Fiche n°4

ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI

Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

Schéma de principe

Suite page suivante

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Fiche n°4

ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI

Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.
Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – *[cf. Fiche n°5]*) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

⚠ **Mesure alternative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). *[cf. fiche n°5]*

À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :
- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

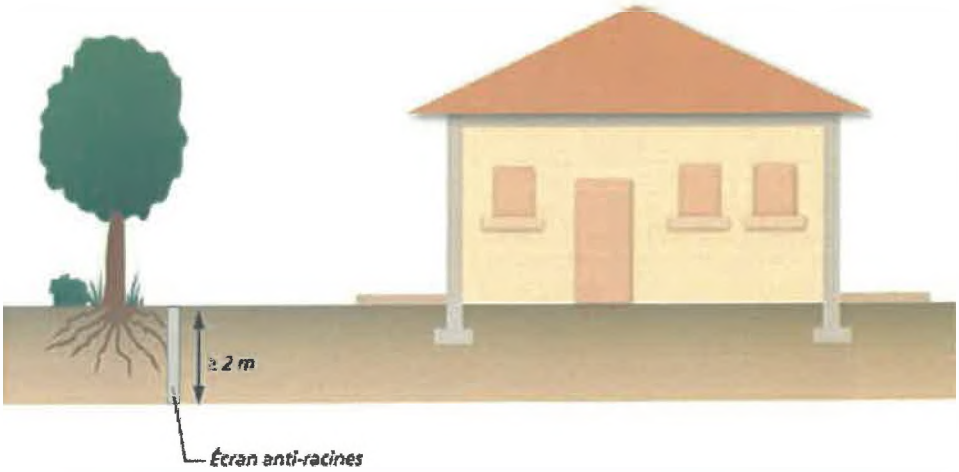
Fiche n°5 — CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES

Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

Schéma de principe



Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

⚠ **Mesure alternative :** Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). *[Voir fiche n°4]*

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

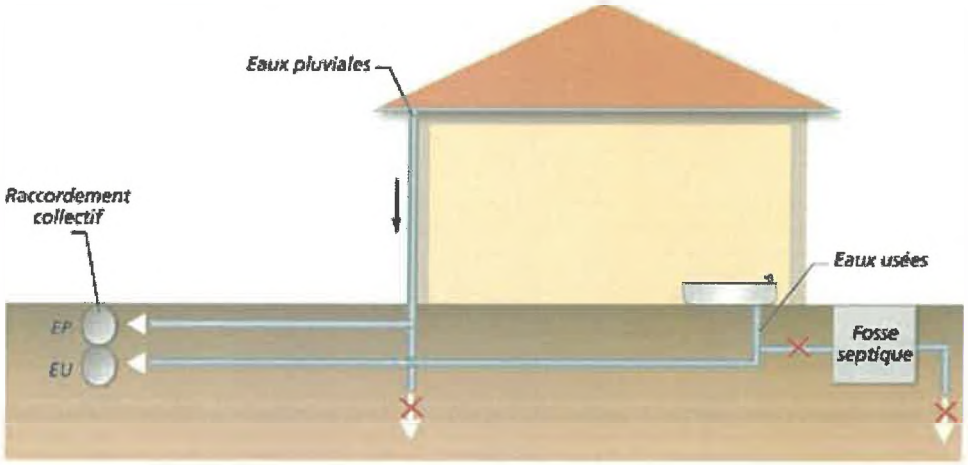
Fiche n°6 — RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX AU RÉSEAU COLLECTIF

Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.
Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujetti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.

⚠ **Mesure alternative :** En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Fiche n°7

ÉTANCHÉIFICATION DES CANALISATIONS ENTERRÉES

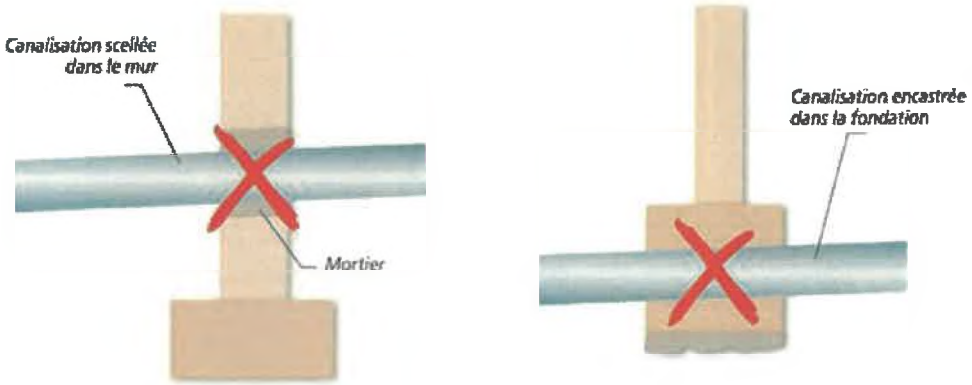
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

Schéma de principe

Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre



Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol.
L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.
De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.
Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches.
Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Fiche n°8

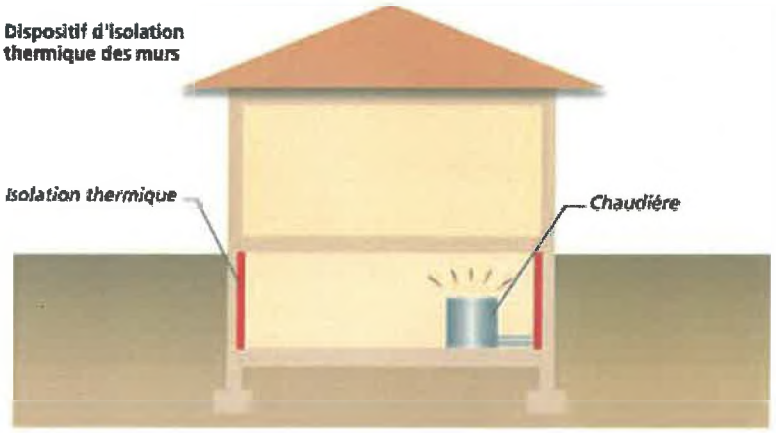
LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL

Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : **http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm**

Cela concerne notamment **l'acquisition de matériaux d'isolation thérmique des parois opaques** (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique R ≥ 2,4 M^2°K/W). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de **25 %**. Ce taux est porté à **40 %** à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2e année qui suit celle de l'acquisition du logement.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Fiche n°9

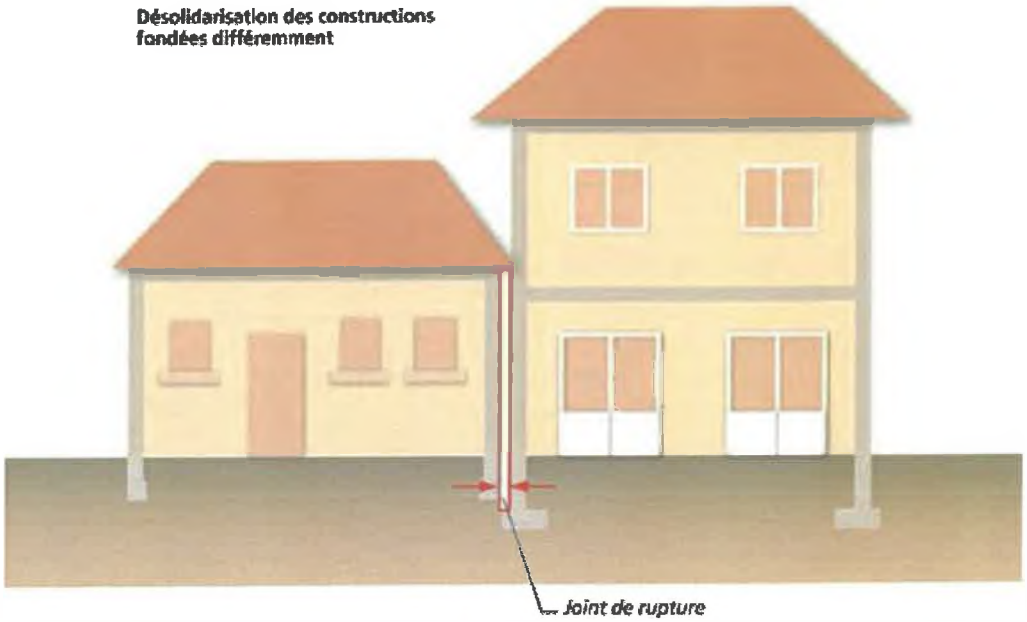
DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération).
La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Fiche n°10

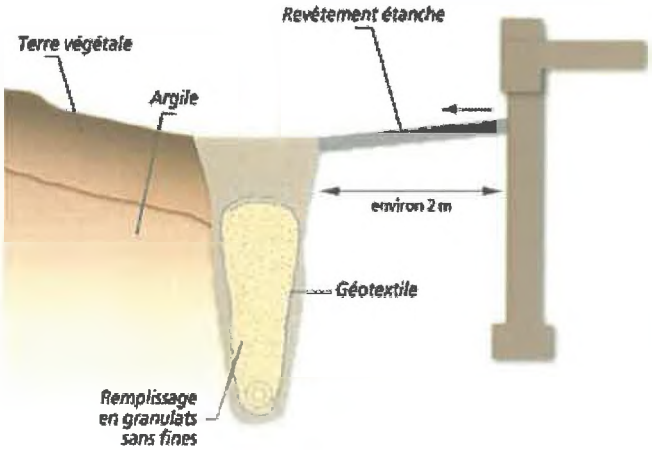
RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement.
Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

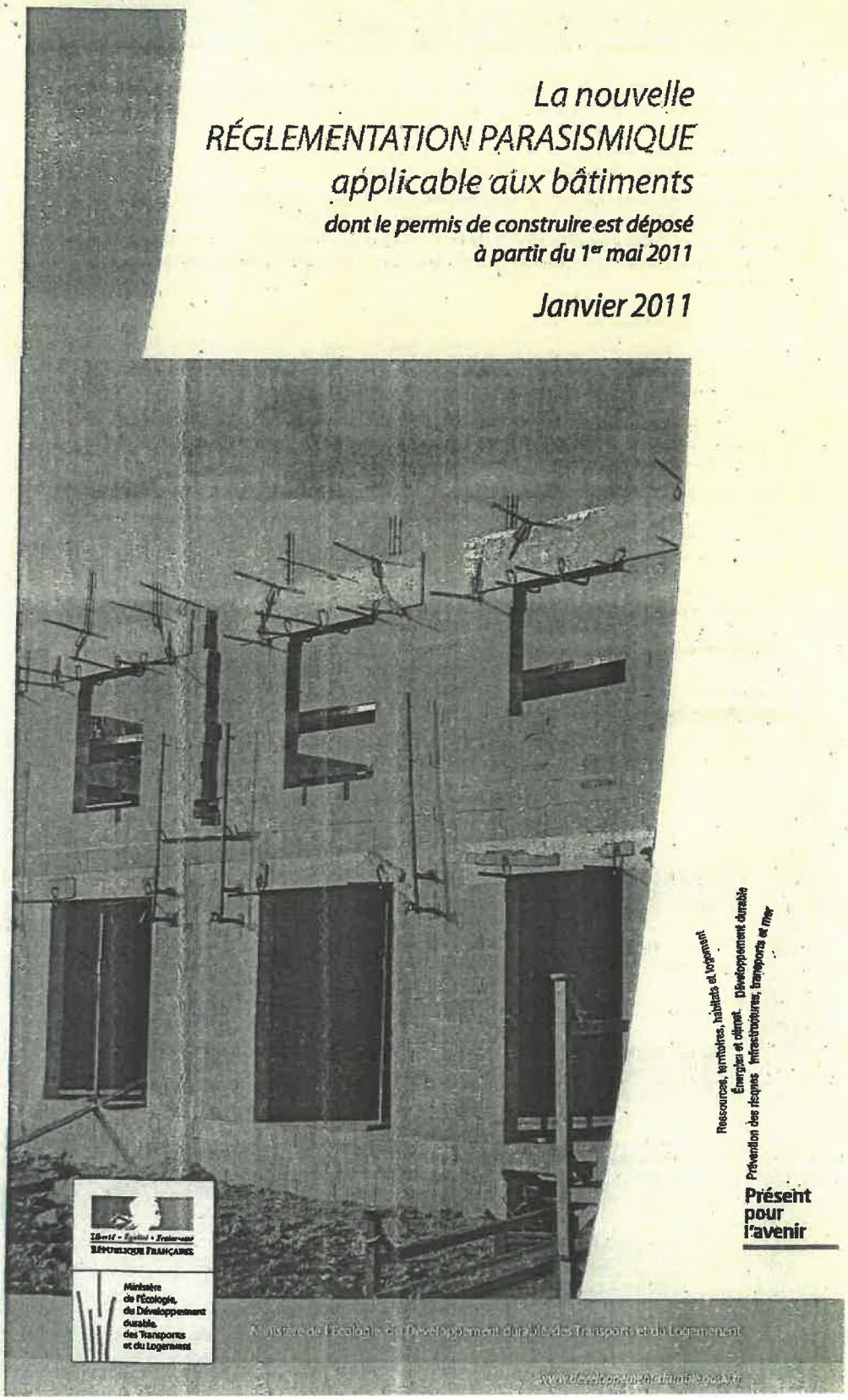
IX. ANNEXE 4 : RISQUE SISMIQUE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

La nouvelle RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE applicable aux bâtiments

dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011

Janvier 2011



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat. Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

La nouvelle réglementation

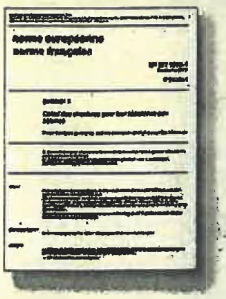
Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Annecy du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n'est pas à l'abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L'arrivée de l'Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments à risque normal, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

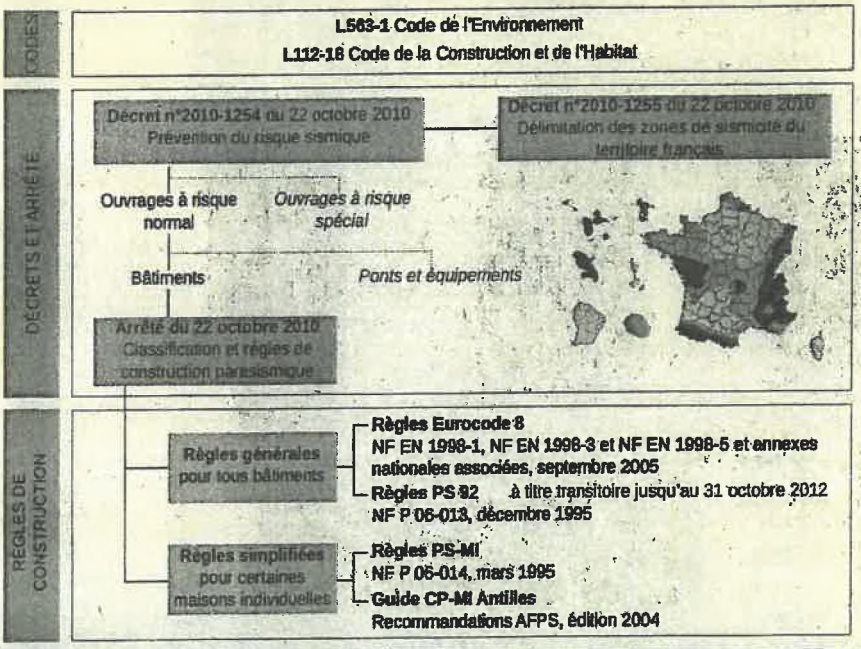
Zonage sismique. Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



Réglementation sur les bâtiments neufs. L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants. La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

Organisation réglementaire



Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Construire parasismique

Implantation

Étude géotechnique

Extrait de carte géologique

Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.

Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

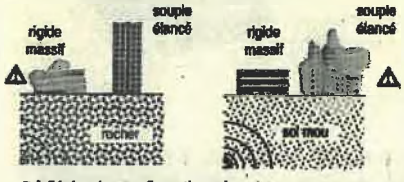
Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.

Glissement de terrain

Tenir compte de la nature du sol



Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

Conception

Préférer les formes simples

Privilégier la compacité du bâtiment.

Limiter les décrochements en plan et en élévation.

Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.

Limiter les effets de torsion

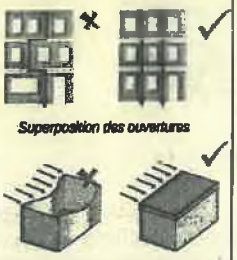
Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

Assurer la reprise des efforts sismiques

Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.

Superposer les éléments de contreventement.

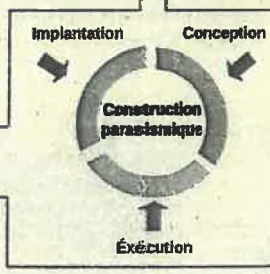
Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Superposition des ouvertures

Limitation des déformations : effet «boîte»

Appliquer les règles de construction



Exécution

Soigner la mise en oeuvre

Respecter les dispositions constructives.

Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.

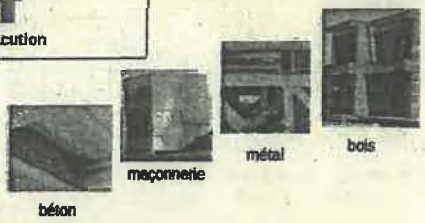
Assurer un suivi rigoureux du chantier.

Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...

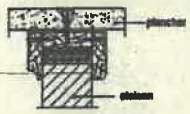
Noeud de chaînage - Continuité mécanique

Mise en place d'un chaînage au niveau du rampant d'un bâtiment

Utiliser des matériaux de qualité



Fixer les éléments non structuraux



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Comment caractériser les séismes ?

Le phénomène sismique

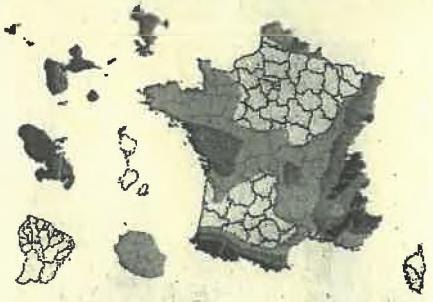
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération a_{gr}, accélération du sol «au rocher» (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit cinq zones de sismicité croissante basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

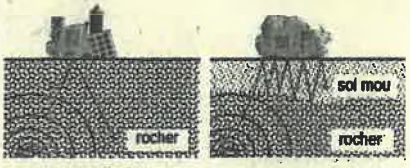
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_{gr}(m/s²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L'Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol S. Le paramètre S permet de traduire l'amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

Classes de sol	S (zones 1 à 4)	S (zone 5)
A	1	1
B	1,35	1,2
C	1,5	1,15
D	1,6	1,35
E	1,8	1,4



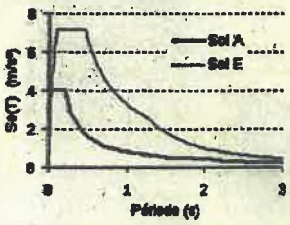
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol.

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d'importance II



Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Comment tenir compte des enjeux ?

Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en quatre catégories d'importance croissante, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance		Description
		■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III		■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV		■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance γ_I

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance γ_I qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Catégorie d'importance	Coefficient d'importance γ_I
I	0,8
II	1
III	1,2
IV	1,4

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Quelles règles pour le bâti neuf ?

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La partie 1 expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La partie 5 vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.

Règles forfaitaires simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles PS-MI «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» CP-MI permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II		III	IV
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_g=0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_g=1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_g=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_g=1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_g=1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI [2]	Eurocode 8 [3] a_g=3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_g=3 m/s²	

[1] Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application obligatoire des règles Eurocode 8

Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Quelles règles pour le bâti existant ?

Gradation des exigences

TRAVAUX

Principe de base	Je souhaite améliorer le comportement de mon bâtiment	Je réalise des travaux lourds sur mon bâtiment	Je crée une extension avec joint de fractionnement
L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.	L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.	Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.	L'extension désolidarisée par un joint de fractionnement doit être dimensionnée comme un bâtiment neuf.

Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1[3] a_g=0,42 m/s²
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	PS-MI[1] Zone 2
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1[3] a_g=0,66 m/s²
	III IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1[3] a_g=0,66 m/s²
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	PS-MI[1] Zone 3
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1[3] a_g=0,95 m/s²
	III IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	Eurocode 8-1[3] a_g=0,95 m/s²
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	CP-MI[2]
		> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	Eurocode 8-1[3] a_g=1,8 m/s²
	III IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	Eurocode 8-1[3] a_g=1,8 m/s²

[1] Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI
[2] Application possible du guide CP-MI
[3] Application obligatoire des règles Eurocode 8, partie 1

} La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Cadre d'application

Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le 1er mai 2011.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s²) pour l'application des PS92 (à partir du 1er mai 2011)

	II	III	IV
Zone 2	1,1	1,6	2,1
Zone 3	1,6	2,1	2,6
Zone 4	2,4	2,9	3,4
Zone 5		4,5	5

Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) www.developpement-durable.gouv.fr
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère
  - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
  - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
  - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
  - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr
- Le portail de la prévention des risques majeurs www.prim.net

Janvier 2011

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de la qualité et du développement durable dans la construction
Arche sud 92055 La Défense cedex
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22

www.developpement-durable.gouv.fr

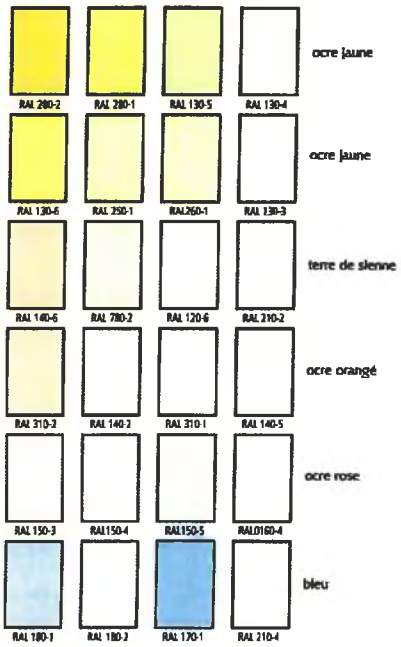
Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

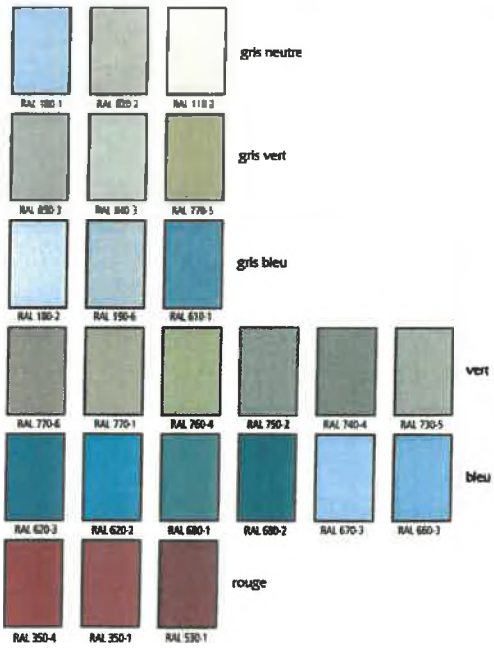
X. ANNEXE 5 - PALETTE DE COULEURS

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

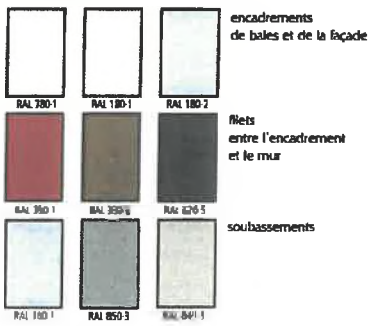
MURS



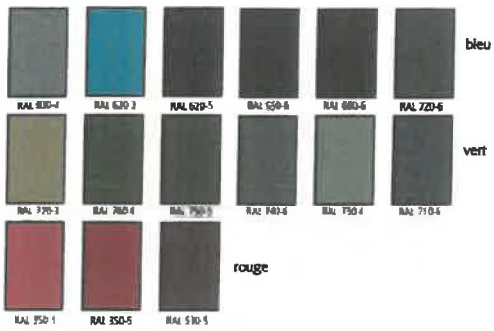
VOLETS



DECORS



FERRONNERIES ET PORTES D'ENTRÉES



Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE

XI. ANNEXE 6 - PRESCRIPTIONS SDIS

Envoyé en préfecture le 18/04/2023
Reçu en préfecture le 18/04/2023
Publié le 20 AVR. 2023
ID : 034-213401359-20230412-D2023_04_12_008-DE