

Département du Gard

Commune de LIOUC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement

- Approuvé par délibération le 14 février 2014
- Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération le 1^{er} juin 2015
- Modification n° 1 approuvée par délibération le 28 mars 2017
- Modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération le 5 février 2018

Procédure	Prescription	Arrêt	Publications	Approbation
Elaboration	11/03/2010	15/11/2013	19/11/2013 09/12/2013 – 10/12/2013	14/02/2014
Modif. simplifiée n°1	29/01/2015	29/01/2015	06/02/2015	01/06/2015
Modification n° 1	28/10/2016	13/12/2016	18/12/2016 – 03/01/2017 22/12/2016 – 5/01/2017	28/03/2017
Modif. simplifiée n°2	15/12/2017	18/12/2017	22/12/2017	05/02/2018
4				

Commune de

LIouc

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	7
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	15
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU	33
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU.....	39
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUC	45
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AULP	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N.....	73
ANNEXES AU RÈGLEMENT	82
1-Schémas explicatifs et définitions	83
2-Eléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.....	87
3-Règlement du PPRI haut Vidourle	89
4-Prescriptions applicables aux zones inondables.....	90

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

PRÉAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense, de services où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle concerne le tissu patrimonial de Liouc et de La Rouvière. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

La zone comprend un emplacements réservé destiné à la création d'espaces publics au centre du village.

Elle comprend également des éléments patrimoniaux identifiés par application de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme:

- *Un pin maritime,*
- *Un passage caladé,*
- *Les vestiges du château.*

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

ARTICLE UA - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les campings et le stationnement des caravanes ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les discothèques ;
- Le stockage en plein air des matériaux et de matériel de construction par des professionnels ;
- Les parcs d'attraction;
- Les chenils.

ARTICLE UA - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles à condition que les bâtiments ne soient pas destinés au logement des animaux ;
- Les affouillement et exhaussement du sol qui sont liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).
- Les affouillements et exhaussements des sols quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site ;
- Les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA - 3 - ACCES ET VOIRIE

NOTA : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut être également opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les nouveaux accès aux terrains situés en bordure de la RD 282 et de la RD 208 devront être impérativement regroupés et chaque fois que cela sera possible se faire par une voie autre que la route départementale.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions peuvent être implantées librement à l'alignement des voies ou en observant un retrait maximal de 2.00 mètres par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

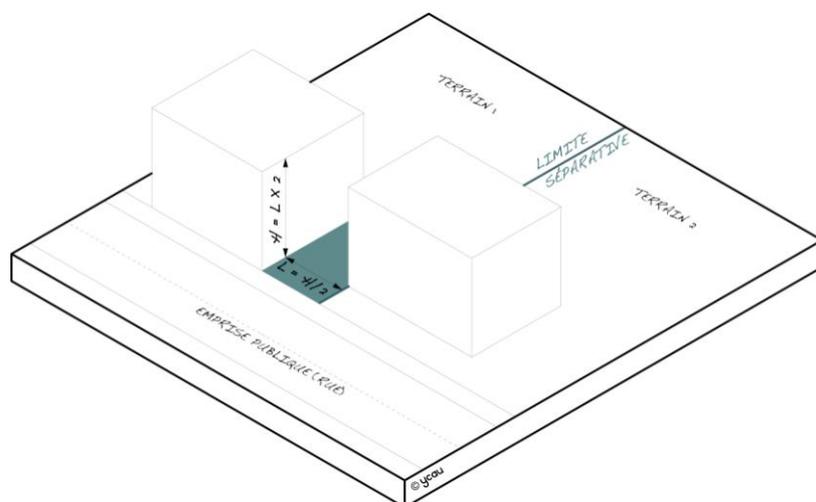
Les constructions doivent être édifiées en **ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **ou semi-continu**, c'est à dire sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.

Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA



ARTICLE UA - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UA - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UA - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction devra être alignée avec les bâtiments mitoyens de façon à ne pas rompre l'harmonie architecturale traditionnelle. Si les bâtiments mitoyens ne sont pas de hauteurs identiques, la hauteur de la nouvelle construction devra être alignée sur la hauteur d'un des bâtiments mitoyens ou sur leur hauteur moyenne.

En absence de mitoyenneté, la hauteur maximale de la construction sera la hauteur du bâtiment le plus haut de l'îlot.

Rappel : l'îlot est un groupe de maisons, d'immeubles, délimité par des rues.

ARTICLE UA - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le centre ancien, les nouvelles constructions devront s'inspirer de la typologie villageoise existante notamment en ce qui concerne les formes et les ouvertures.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

IMPLANTATION ET ORIENTATION des constructions

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale du centre-ancien, 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.

TOITURES

Les toits doivent être couverts en tuiles canal ou type tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite dans les nuances des couvertures environnantes.

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques. Elles ne doivent pas dépasser 35 % ni être inférieures à 25 %.

Les terrasses et toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses végétalisées et accessibles.

FACADES, OUVERTURES, BALCONS

Les constructions doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue. Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes. Les teintes des crépis de façades, des murs de clôture et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans le village.

Les baies anciennes doivent être 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 (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique doivent être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur). Elles devront être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les revêtements de façades utilisés doivent s'apparenter à ceux employés dans la zone. Les matières et textures se référant à l'aspect traditionnel local sont préconisées.

L'emploi de nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. sont proscrits.

Les balcons débordant de plus de 40 centimètres sur le domaine public sont interdits. Les garde-corps à créer doivent être constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse. Les balustres sont interdits.

En raison de la gêne occasionnée à la circulation, **les débordements des balcons sont interdits sur la rue du Castelas.**

CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murs seront enduits et doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades. Les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser les vues sur les espaces libres et sur les espaces verts des îlots. **La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum.**

Les annexes aux constructions doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

LIGNES ELECTRIQUES ET ANTENNES PARABOLIQUES – CLIMATISEURS – PANNEAUX SOLAIRES – COMPTEURS

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en saillie par rapport au nu de la façade côté domaine public. Ils devront être installés de la façon la plus discrète possible. L'installation d'appareils de climatisation derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite. Ils peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

Les toitures intégrant des installations solaires nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées ne devront pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture.

ARTICLE UA -12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées, l'utilisation d'essences de cyprès et de thuyas devra être limitée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE – UA - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – EMPLACEMENT RESERVE N° 2

- Partie des vestiges du château (notée par une étoile dans le PLU).

La longue voûte de pierres apparentes dont une zone, côté nord, est en partie effondrée devra, à minima, être conservée en l'état. Une restauration qui restituerait l'originalité de la voûte sera possible et autorisée. Son étanchéisation, en partie haute, lui assurera une viabilité accrue. En aucun cas, un quelconque bâti, horizontal et/ou vertical qui ne ferait pas partie de conservation du vestige ne pourra y être adjoind.

- Sa bordure « est » est constituée par la prolongation amont du mur des Remparts qui longe le chemin du même nom. Ce mur, très dégradé sur cette partie devra être rénové en pierres apparentes pour le sécuriser et pour lui conserver une unité d'aspect sur toute sa longueur, celle du chemin en déclivité bordant la parcelle.
- Les murs existants (clôtures Nord, Ouest et traversiers Est) peuvent être rénovés en pierres apparentes, leur hauteur ne peut excéder la réglementation de la zone UA concernant les clôtures.
- Une partie de cet espace de 50 m², bénéficiera à la commune par un don de l'acquéreur. Celle-ci, exempte de vestige et de construction, pourra faire l'objet d'un aménagement collectif de type stationnement et/ou espace public comme indiqué dans le PLU, livret 1 – Rapport de Présentation – emplacements réservés, p. 224.
- Certains arbres devront être conservés pour ne pas dénaturer la place du Castellás.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

PRÉAMBULE

La zone UC correspond aux secteurs de développement urbain récent de Liouc du village et de la Rouvière, constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel à faible densité. La zone est à vocation principale d'habitat.

Elle comprend un emplacement réservé destiné à la création d'espaces publics au bas de la rue du Coutach.

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

ARTICLE UC - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les campings et le stationnement des caravanes ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stockage en plein air de matériaux et de matériel de construction par les professionnels ;
- Les parcs d'attraction;
- Les chenils.

ARTICLE UC - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce d'activités et de services à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles à condition que les bâtiments ne soient pas destinés au logement des animaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site ;
- Les affouillement et exhaussement du sol qui sont liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).
- Les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les nouveaux accès aux terrains situés en bordure de la RD 282 et de la RD 208 devront être impérativement regroupés et chaque fois que cela sera possible se faire par une voie autre que la route départementale.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

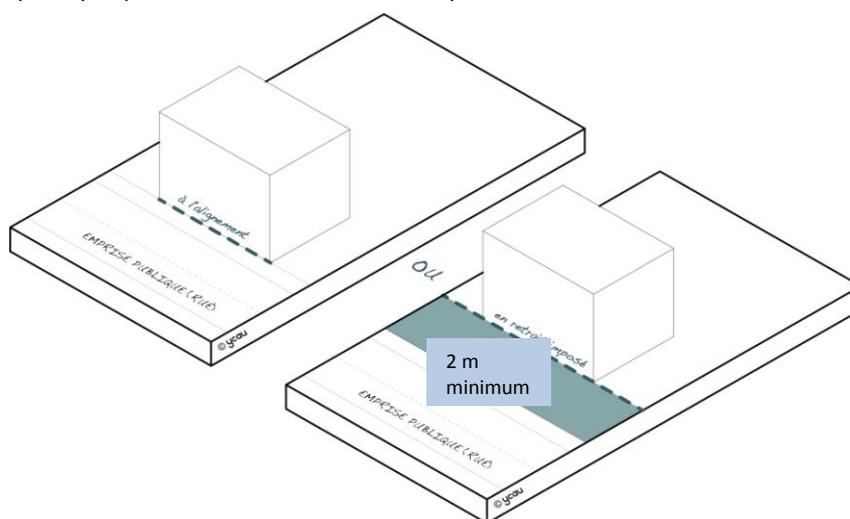
Non réglementée.

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être :

- soit édifiées à l'alignement de l'emprise des voies ;
- soit être édifiées à 2 mètres minimum de l'emprise des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les voiries internes des opérations d'ensemble.

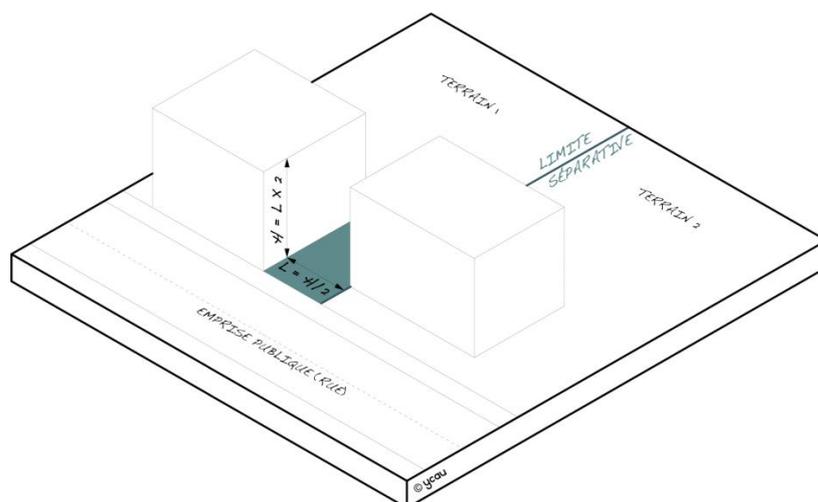


ARTICLE UC - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** (H/2 - minimum 3 mètres).

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC



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

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UC - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,40.

ARTICLE UC - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle ne doit pas excéder **7,5 mètres maximum au faîtage ou acrotère** (à l'exception des annexes fonctionnelles : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions dans leur volume existant.

ARTICLE UC - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- De l'espace public,
- De la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Afin de garantir le caractère urbain, 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.

TOITURES

Les toits doivent être couverts en type tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite dans les nuances du matériau naturel (terre cuite).

Les terrasses et toitures terrasses sont admises. Elles seront accessibles. Elles pourront être végétalisées.

FACADES, OUVERTURES, BALCONS

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes. (cf. annexe du règlement).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. sont proscrits.

CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les clôtures doivent être traitées simplement. Les nouvelles clôtures respecteront la hauteur et l'aspect de la clôture existante mitoyenne et en continuité linéaire. Les murs seront obligatoirement enduits. La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum.

Les annexes aux constructions doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser.

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

En bordure des zones A et N, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.

Les clôtures situées en limite avec l'emprise publique devront être constituées par des murs en pierre ou en maçonnerie.

LIGNES ELECTRIQUES ET ANTENNES PARABOLIQUES – CLIMATISEURS – PANNEAUX SOLAIRES – COMPTEURS

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en saillie par rapport au nu de la façade côté domaine public. Ils devront être installés de la façon la plus discrète possible.

Les toitures intégrant des installations solaires nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture.

ARTICLE UC -12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- Soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- Soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- Soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une Surface de Plancher (SDP) supérieure à 2 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

ARTICLE UC - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **30 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées, l'utilisation d'essences de cyprès et de thuyas devra être limitée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à 0,40.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

PRÉAMBULE

La zone UE correspond aux zones d'activités existantes. Elle peut accueillir des activités industrielles, commerciales ou artisanales. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.

Différents sous-secteurs sont identifiés :

- Un secteur UEza incluant une déchèterie, un quai de transit des déchets ménagers, destiné à recevoir des activités de valorisation des déchets ainsi que des activités artisanales et d'entrepôt.

- Deux secteurs UEzb destinés à recevoir des activités commerciales et artisanales dans lequel les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont prosrites. Seules peuvent y être admises les constructions et installations compatibles avec les activités et le caractère de la zone (activités économiques, artisanats, etc.).

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

ARTICLE UE - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone UE :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- les campings et le stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attraction.

Dans le secteur UEza

Les activités commerciales.

Dans les secteurs UEzb

Tout type d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE UE - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UE, les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau...).

Les autres destinations de constructions et d'occupations du sol non mentionnées ci-dessus sont admises à condition :

- qu'elles soient liées au caractère de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile et nécessaire au fonctionnement et à la vocation économique de la zone ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Dans les secteurs UEzb

Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à enregistrement et déclaration, sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Les activités commerciales sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique).

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement ;
- huiles, graisses et produits pétroliers ;
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux) ;
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration ;
- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées domestiques produites dans le cadre de ces activités (présence de toilettes, lavabos,...) devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

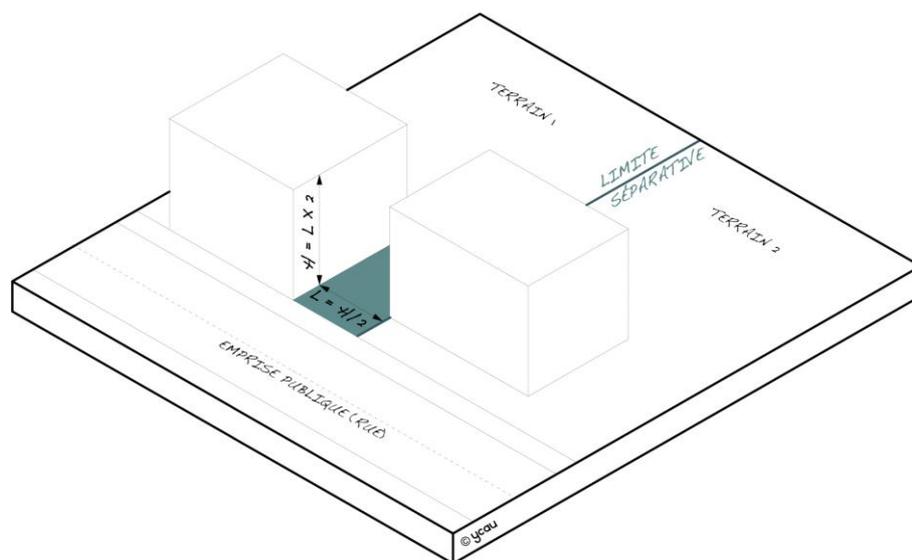
ARTICLE UE - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies principales et secondaires modifiées ou à créer. Un retrait partiel d'une partie de la façade de 3 à 5 mètres est autorisé.

ARTICLE UE - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 - minimum 5 mètres). Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE



ARTICLE UE - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UE - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder **12 mètres maximum au faîtage ou acrotère** (à l'exception des annexes fonctionnelles : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, etc.).

ARTICLE UE - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

MURS DE CLOTURE

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

Les clôtures doivent être traitées simplement. Les nouvelles clôtures respecteront la hauteur et l'aspect de la clôture existante mitoyenne et en continuité linéaire. La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum. Les murs seront obligatoirement enduits.

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Afin de garantir le caractère urbain, 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.

ARTICLE UE -12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une SDP supérieure à 2 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

ARTICLE UE - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **20 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées, l'utilisation d'essences de cyprès et de thuyas devra être limitée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

PRÉAMBULE

Les zones 1AU sont des réserves foncières constructibles à moyen et long terme destinées à accueillir un programme d'habitat et/ou d'équipements réalisés par une seule opération d'ensemble.

Les zones 1AU comprennent deux sous-secteurs:

- ***Le sous secteur 1AU1 est situé sur la Rouvière au Nord de la rue du Coutach. Il ne pourra être normalement desservi que sous réserve de la mise au gabarit du haut de la rue du Coutach au regard de ce secteur. Par ailleurs, le PADD prévoit la création d'une voie assurant le bouclage de l'impasse des vignes vers l'impasse des Grands Chênes. L'urbanisation de ce secteur ne sera ouverte qu'après la mise en œuvre d'une procédure de gestion du document d'urbanisme. La réalisation des travaux projetés sera à la charge des pétitionnaires et dans les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce secteur est destiné en priorité à l'urbanisation en raison de la nécessité d'améliorer la circulation rue du Coutach et de boucler l'impasse des Vignes vers la rue du Coutach.***
- ***Le sous secteur 1AU2 est situé au Sud du hameau de la Rouvière. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après la viabilisation des parcelles concernées réalisées à la charge des pétitionnaires et dans les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.***

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

ARTICLE 1AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article AU1 2 ci-dessous.

ARTICLE 1AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager ne infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

NOTA : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut être également opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 m minimum.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques ainsi que les voies express.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies principales et secondaire modifiées ou à créer. Un retrait partiel d'une partie de la façade de 3 à 5 mètres est autorisé.

ARTICLE 1AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 2.50 mètres à l'égout du toit.

Une marge de recul de 3 mètres doit être respectée en limite des zones Naturelles (N) et Agricoles (A).

ARTICLE 1AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées simplement. La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum.

En bordure des zones A et N, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.

Les clôtures situées en limite avec l'emprise publique devront être constituées par des mur en pierre ou en maçonnerie.

ARTICLE 1AU -12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de quatre places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **30 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées. Une bande de 3 mètres de largeur en fond de parcelle mitoyenne avec la zone agricole ou naturelle.

En raison de leurs propriété allergènes avérées, l'utilisation d'essences de cyprès et de thuyas devra être limitée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

PREAMBULE

Les zones 2AU sont destinées à accueillir des programmes et/ou d'équipements. Elles sont destinées à être aménagées à l'aide d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

Elles comprennent deux zones différenciées :

- *La zone 2AU en bordure ouest du vieux village qui est desservie par les voies et réseaux. Elle est urbanisable dès l'adoption du PLU dans les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'y rapporte.*
- *La zone 2AU située sur la Rouvière en bordure de la RD 208 qui est desservie par les voies et réseaux. Elle est urbanisable dès l'adoption du PLU dans les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement afférente au hameau de la Rouvière.*

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

ARTICLE 2AU – 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme d'une opération d'ensemble ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les campings et le stationnement des caravanes ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE 2AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous forme d'une seule opération d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité et de la réservation de terrains pour la réalisation des équipements publics nécessaires (espaces verts, bassins de rétention, cheminements piétonniers, etc.) :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement ;
- Les autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente ;
- Les constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Les constructions et occupations du sol à destinations de bureaux, de commerce et d'artisanat sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

NOTA : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut être également opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ACCES

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

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent où qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 2AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies principales et secondaire modifiées ou à créer. Un retrait partiel d'une partie de la façade de 3 à 5 mètres est autorisé.

cf. orientations d'aménagement du PLU (art. L.123-1 du code de l'urbanisme)

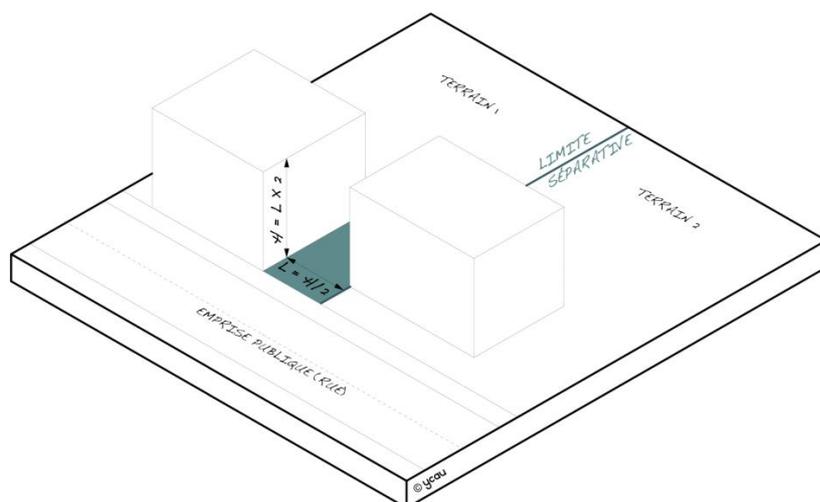
ARTICLE 2AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** (H/2 - minimum 3 mètres).

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 2.50 mètres à l'égout du toit.

Une marge de recul de 3 mètres doit être respectée en limite des zones Naturelles (N) et Agricoles (A).

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU



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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle ne doit pas excéder **7,5 mètres maximum au faîtage ou acrotère** (à l'exception des annexes fonctionnelles : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, etc.).

ARTICLE 2AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

CLOTURES

En bordure des zones A et N, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.

Les clôtures situées en limite avec l'emprise publique devront être constituées par des murs en pierre ou en maçonnerie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre. Les murs seront obligatoirement enduits.

ARTICLE 2AU - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une Surface de Plancher supérieure à 1 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

ARTICLE 2AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de quatre places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **30 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées. Une bande de 3 mètres de largeur en fond de parcelle mitoyenne avec la zone agricole ou naturelle.

cf. orientations d'aménagement du PLU (art. L.123-1 du code de l'urbanisme)

En raison de leurs propriété allergènes avérées, l'utilisation d'essences de cyprès et de thuyas devra être limitée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUC

PRÉAMBULE

La zone AUC correspond à un secteur du village de Liouc appelé à être aménagé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. La réalisation des travaux projetés sera à la charge des pétitionnaires et dans les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s' y rapporte.

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

ARTICLE AUC - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les campings et le stationnement des caravanes ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stockage en plein air de matériaux et de matériel de construction par les professionnels ;
- Les parcs d'attraction;
- Les chenils.

ARTICLE AUC - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce d'activités et de services à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles à condition que les bâtiments ne soient pas destinés au logement des animaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site ;
- Les affouillement et exhaussement du sol qui sont liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau...).
- Les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC - 3 - ACCES ET VOIRIE

NOTA : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut être également opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ACCES

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

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les nouveaux accès aux terrains situés en bordure de la RD 282 et de la RD 208 devront être impérativement regroupés et chaque fois que cela sera possible se faire par une voie autre que la route départementale.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE AUC - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUC - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

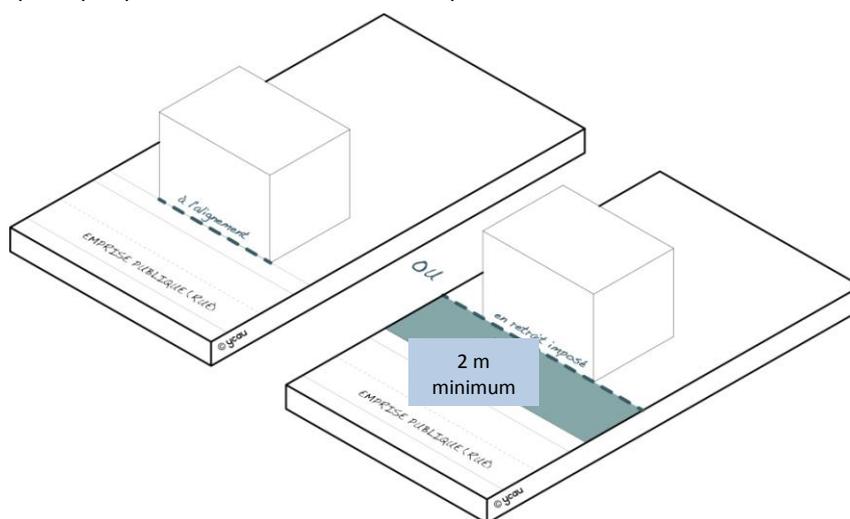
Non réglementée.

ARTICLE AUC - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être :

- soit édifiées à l'alignement de l'emprise des voies ;
- soit être édifiées à 2 mètres minimum de l'emprise des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les voiries internes des opérations d'ensemble.

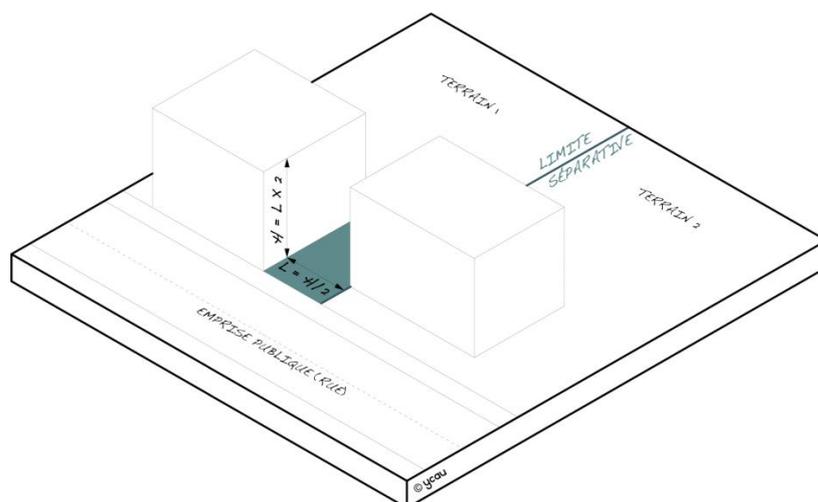


ARTICLE AUC - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** (H/2 - minimum 3 mètres).

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUC



ARTICLE AUC - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AUC - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,40.

ARTICLE AUC - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle ne doit pas excéder **7,5 mètres maximum au faîtage ou acrotère** (à l'exception des annexes fonctionnelles : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions dans leur volume existant.

ARTICLE AUC - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- De l'espace public,
- De la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Afin de garantir le caractère urbain, 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.

TOITURES

Les toits doivent être couverts en type tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite dans les nuances du matériau naturel (terre cuite).

Les terrasses et toitures terrasses sont admises. Elles seront accessibles. Elles pourront être végétalisées.

FACADES, OUVERTURES, BALCONS

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes. (cf. annexe du règlement).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. sont proscrits.

CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les clôtures doivent être traitées simplement. Les nouvelles clôtures respecteront la hauteur et l'aspect de la clôture existante mitoyenne et en continuité linéaire. Les murs seront obligatoirement enduits. La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum.

Les annexes aux constructions doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser.

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

En bordure des zones A et N, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.

Les clôtures situées en limite avec l'emprise publique devront être constituées par des murs en pierre ou en maçonnerie.

LIGNES ELECTRIQUES ET ANTENNES PARABOLIQUES – CLIMATISEURS – PANNEAUX SOLAIRES – COMPTEURS

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en saillie par rapport au nu de la façade côté domaine public. Ils devront être installés de la façon la plus discrète possible.

Les toitures intégrant des installations solaires nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture.

ARTICLE AUC -12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- Soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- Soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- Soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une Surface de Plancher (SDP) supérieure à 2 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

ARTICLE AUC - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de quatre places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **30 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées, l'utilisation d'essences de cyprès et de thuyas devra être limitée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à 0,40.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AULP

PREAMBULE

La zone AUIp est réservé à un projet de PRL intégrant une approche qualitative.

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

ARTICLE AULP – 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation, autres que celles autorisées sous condition à l'article 2, sont interdites.

ARTICLE AULP - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) tels que définis par l'article D333-3 du code du Tourisme et règlementés par l'article R111-46 du Code de l'Urbanisme, à la condition d'être exploités sous régime hôtelier au sens de l'article D 333-4 du Code du Tourisme et sous réserve de respecter la qualité initiale du site et de ne pas nuire aux paysages.
- Seules sont autorisées les Habitations Légères de Loisirs (HLL) telles que définies par l'article R111-31 du code de l'Urbanisme, à l'exclusion des mobil homes et des caravanes.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.
- Les équipements nécessaires à l'aménagement de la zone tels que les parkings et les bâtiments d'exploitation (blocs sanitaires, pavillon d'administration, lieux de rencontre, salles de réunion, piscine, bassin de rétention) :
- Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager ne infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AULP - 3 - ACCES ET VOIRIE

NOTA : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut être également opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ACCES

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

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction qui y est édifiée. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE AULP- 4 - DESSERT PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- pour les adductions d'eau dites « collectivités privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

Il y a par ailleurs obligation de déclarer les prélèvements, puits et forage à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement. Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE AULP - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUIp

ARTICLE AULP - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies principales et secondaire modifiées ou à créer. Un retrait partiel d'une partie de la façade de 3 à 5 mètres est autorisé.

ARTICLE AULP - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres**.

ARTICLE AULP - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AULP - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AULP - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 4 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

II. Pour le bâtiment d'accueil et toute autre construction liée à une activité de service ou de commerce du Parc Résidentiel de Loisirs, la hauteur maximale mesurée :

- A l'égout de toiture
- A l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Egout de toiture	Acrotère
3,5 m	4 m

ARTICLE AULP - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible.

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

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, suivant les palettes disponibles en mairie.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les bâtiments d'exploitation devront, dans la mesure du possible, être masqués par un écran végétal constitué d'essences locales variées.

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

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, suivant les palettes disponibles en mairie.

CLOTURES

La clôture est la partie d'une construction la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec le contexte.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. Pour les murs de clôture, un parement est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Les haies seront composées d'essences locales.

Le parti architectural retenu devra être le même pour toutes les Habitations Légères de Loisirs et les Mobil Home situées au sein d'une même opération.

Les habitations légères de loisirs et les Mobil Home devront tenir compte des prescriptions suivantes :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Les toits auront la même couleur
- Les toitures pourront être :
 - o soit toutes à deux pentes symétriques ;
 - o soit toutes plates.
- Les couleurs de bardage auront l'aspect du bois naturel
- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUIp

ARTICLE AULP - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. Les stationnements devront être prévus au sein du projet de PRL.

ARTICLE AULP - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être prévus dans le projet de PRL.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées, l'utilisation d'essences de cyprès et de thuyas devra être limitée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AULP - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

PRÉAMBULE

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées dans cette zone les constructions nécessaires à l'activité agricole.

La zone A est concernée pour partie par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Haut Vidourle qui fait l'objet d'une annexe au règlement (Annexe 3).

Une partie de la zone A est concernée le risque inondation qui est indiqué sur les documents graphiques par une marge de recul matérialisée par un tramage spécifique.

La zone A comprend également des éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7°(Annexe 2).

Une partie de la zone A est classée en Espace Boisé Classé (EBC), il s'agit de:

- *La ripisylve du Vidourle,*
- *Une entité boisée préexistante située à Polozargues,*
- *Une entité boisée préexistante située à Rouvairol et Rompudes,*

La zone A comprend également une zone non aedificandi de 100 mètres de rayon autour des ouvrages d'épuration.

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

ARTICLE A - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone toute construction et installation autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2, sont interdites.

Dans la zone inondable, sont de plus interdites, en fonction de l'aléa reporté au document graphique, les occupations et utilisation du sol visées au plan de prévention du risque inondation du Haut Vidourle, ainsi que les prescriptions édictées par les zones inondables en annexe du présent document.

ARTICLE A - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve :

- ✓ qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création ;
- ✓ de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation ;
- ✓ de ne pas dépasser 150 m² de SDPC et de ne pas dépasser un logement par exploitation, de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés.

Les constructions admises :

- Les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables sont admises.
- Les abris à chevaux sous réserve d'avoir une base rectangulaire et au moins un des deux grands côtés non clos.
- Les éoliennes de moins de 12 mètres (pales et parties en mouvement non comprises).
- Les extensions aux habitations, nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des occupants résidant dans cette zone (abri voiture, auvent de protection devant l'habitation, terrasse, piscine et aménagements sommaires de plein air comme douche, barbecue...).
- Les extensions des habitations ne peuvent dépasser 150 m² de SDPC.

La rénovation du Mas de Volle est admise sous réserve :

- De l'être dans le respect de la mise en valeur du patrimoine au titre de l'article L123-1 5 III 2 du code de l'Urbanisme,
- De respecter la surface occupée par le passé et qui est entièrement visible sur la structure actuelle.

Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, sont autorisées en fonction de l'aléa reporté sur le document graphique, sous réserve des prescriptions édictées au présent article 2, des prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation du Haut Vidourle ainsi que les prescriptions édictées pour les zones inondables en annexe du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3 - ACCES ET VOIRIE

NOTA : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut être également opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ACCES

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

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains bâtis doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction qui y est édifiée. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- les conditions de raccordement à l'eau potable du Mas de Volle seront à la charge du pétitionnaire sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Liouc (dans le cas d'une offre de concours) ou du SIAEP de Corconne-Brouzet-Liouc et, dans tous les cas, avec le contrôle de conformité de la SAUR, société fermière du SIAEP de Corconne-Brouzet-Liouc. Les points d'altimétrie côté réservoir et côté du Mas étant quasiment identiques, un surpresseur s'imposera pour obtenir une pression d'eau compatible avec le besoin d'une habitation.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

- pour les adductions d'eau dites « collectivités privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

Il y a par ailleurs obligation de déclarer les prélèvements, puits et forage à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

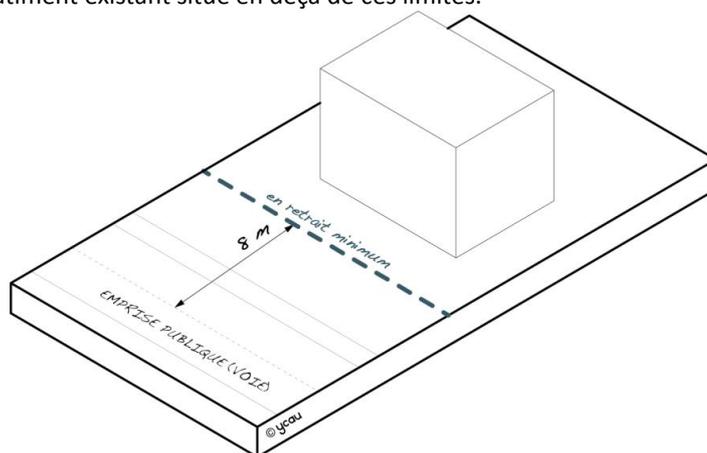
Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE A - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains est fixée à 1500 m² en cas d'assainissement autonome, elle est non réglementée ailleurs.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à **au moins 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts** à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.



ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour limiter l'impact de ces bâtiments dans le paysage, ceux-ci seront de préférence implantés le plus près possible des parties actuellement urbanisées.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible.

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

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 matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les bâtiments d'exploitation devront, dans la mesure du possible, être masqués par un écran végétal constitué d'essences locales variées.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Les murs seront obligatoirement enduits.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel à des procédés destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Rénovation du Mas de Volle :

- L'aspect extérieur devra être identique aux murs existants,
- Les murs en pierres apparentes seront de même nature que ceux qui composent les murs porteurs actuels. Les murs Sud et Nord, contrairement à ceux Ouest et Est, portent des surfaces enduites à la chaux,
- Les encadrements des ouvertures et leur architecture plus haute que large, seront similaires à l'existant,
- Les toitures seront dans le style des mas environnants, notamment proches du Mas de Molle, c'est-à-dire en tuiles anciennes ou en ayant l'apparence.

ARTICLE A -12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE A - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Les abords des bâtiments d'exploitation devront être végétalisés afin de limiter l'impact visuel de la construction. Les essences locales sont à privilégier. L'aménagement devra obligatoirement comporter plusieurs essences de végétaux.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées, l'utilisation d'essences de cyprès et de thuyas devra être limitée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation pouvant être édifiées dans la zone la SDP maximale est fixée à 150 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

PREAMBULE

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Une partie de la zone N est concernée le risque inondation qui est indiqué sur les documents graphiques par une marge de recul matérialisée par un tramage spécifique.

Quatre parties de la zone N sont en espace boisé classé :

- *Le bois du Coutach,*
- *Serre de Cazaou,*
- *Rouvérol et Rompudes,*
- *Les Brussières.*

SECTEURS

Cette zone comprend le secteur Nt correspondant à une activité de camping.

Elle comprend également une trame correspondant à l'emprise de la carrière.

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

ARTICLE N - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone toute construction et installation autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2, sont interdites.

Dans la zone inondable, sont de plus interdites, en fonction de l'aléa reporté au document graphique, les occupations et utilisation du sol visées au plan de prévention du risque inondation du Haut Vidourle, ainsi que les prescriptions édictées par les zones inondables en annexe du présent document.

ARTICLE N - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau...).

Secteur Nt

- Le terrain de camping existant et son extension.
- Les piscines et autres locaux liés à l'activité de camping.
- Les aires de jeux et les parkings.
- Les aménagements et constructions visant à améliorer l'accueil et les services liés à cette activité d'une SDP inférieure à 200 m².
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sauf dans le cas où le sinistre est causé par une inondation endommageant tout ou partie du gros œuvre.

Dans la trame réservée à la carrière

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement (zonage) au titre du c de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions, installations, aménagements, ouvrages et plantations sont interdits à l'exception de ceux réalisés pour répondre au besoin de mise en valeur des ressources naturelles, comme les carrières soumises à autorisation au titre de la législation applicable aux installations classées pour l'environnement.

Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, sont autorisées en fonction de l'aléa reporté sur le document graphique, sous réserve des prescriptions édictées au présent article 2, des prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation du Haut Vidourle ainsi que les prescriptions édictées pour les zones inondables en annexe du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3 - ACCES ET VOIRIE

NOTA : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut être également opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ACCES

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

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction qui y est édifiée. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- pour les adductions d'eau dites « collectivités privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

Il y a par ailleurs obligation de déclarer les prélèvements, puits et forage à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement. Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE N - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Secteur Nt

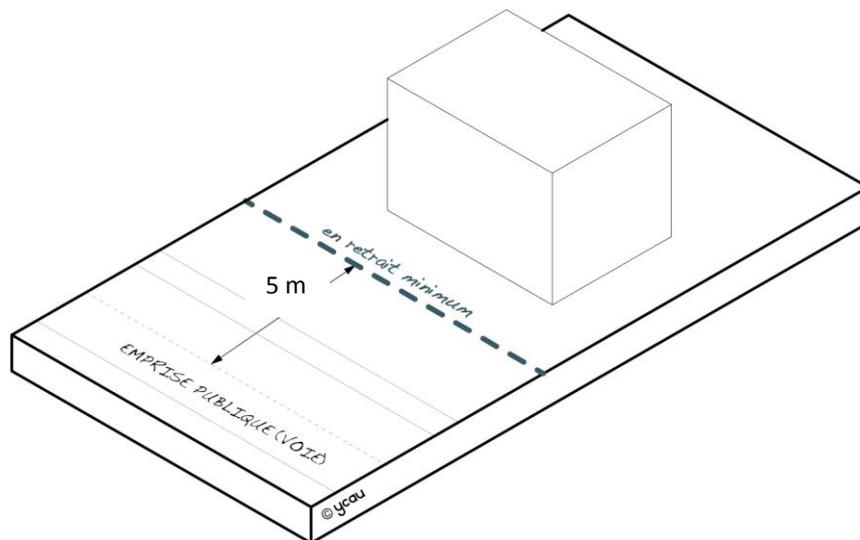
Dans le cas de terrains déjà urbanisés situés en zone d'assainissement autonome, la superficie minimale des terrains est fixée à 1500 m².

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

Les constructions doivent être implantées à moins de **8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale**. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Dans la trame réservée à la carrière:

Les constructions doivent être implantées à moins de **5 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale**.



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

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres**.

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

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE N - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Secteur Nt

L'emprise au sol ne peut excéder 200 m².

ARTICLE N - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

Secteur Nt

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à **9 mètres au faitage**.

Dans la trame réservée à la carrière

Non réglementé.

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible.

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

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, suivant les palettes disponibles en mairie.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les bâtiments d'exploitation devront, dans la mesure du possible, être masqués par un écran végétal constitué d'essences locales variées.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Les murs seront obligatoirement enduits.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

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, suivant les palettes disponibles en mairie.

CLOTURES

La clôture est la partie d'une construction la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec le contexte.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. Pour les murs de clôture, un parement est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Secteur Nt

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

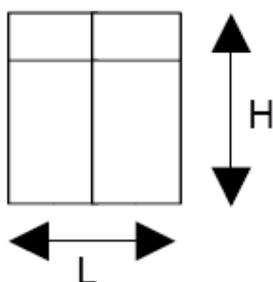
LES MURS ET FAÇADES :

Les murs et façades seront soit enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant, soit en bois.

Les murs et façades des bâtiments annexes, garages et extensions seront traités en harmonie avec ceux de la construction principale (formes, matériaux, couleurs). Toutefois, les annexes isolées pourront être construites en bois.

LES OUVERTURES

Les ouvertures en façade ou couverture de proportions verticales ($H > L$) seront préférées :



LA TOITURE

- Leur pente doit être comprise entre 30° et 35°.
- Les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, les couleurs rouges crus, noires et brunes sont interdites.

LES CLOTURES :

Les haies seront composées d'essences locales.

ARTICLE N - 12 - STATIONNEMENT

OBLIGATIONS MINIMALES DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Secteur Nt

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Les aires de stationnement doivent être intégrées dans le paysage.

Les terrains aménagés de camping ou de caravanning ainsi que toute parcelle recevant de façon habituelle une ou plusieurs caravanes, doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec un minimum de un arbre pour 100 m² de superficie.

Pour les terrains de camping et caravanning autorisés, une haie d'au moins 1,50 m formant écran sera plantée tous les 5 emplacements.

Dans la trame réservée à la carrière

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de quatre places.

Les abords des bâtiments d'exploitation devront être végétalisés afin de limiter l'impact visuel de la construction. Les essences locales sont à privilégier. L'aménagement devra obligatoirement comporter plusieurs essences de végétaux.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées, l'utilisation d'essences de cyprès et de thuyas devra être limitée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

L'extension des activités, existantes sera au plus égale à 100% de la SDP existante. La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la SDP existante avant le sinistre.

Les extensions des constructions à usage d'habitation, sont **limitées à 20 % de la Surface Hors Oeuvre Nette (SDP) sans pouvoir excéder 200 m² de SDP** existante à la date d'approbation du PLU.

Secteur Nt

En l'absence d'équipements, le COS est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article Nt1, **la SDP est fixée à 200 m² maximum.**

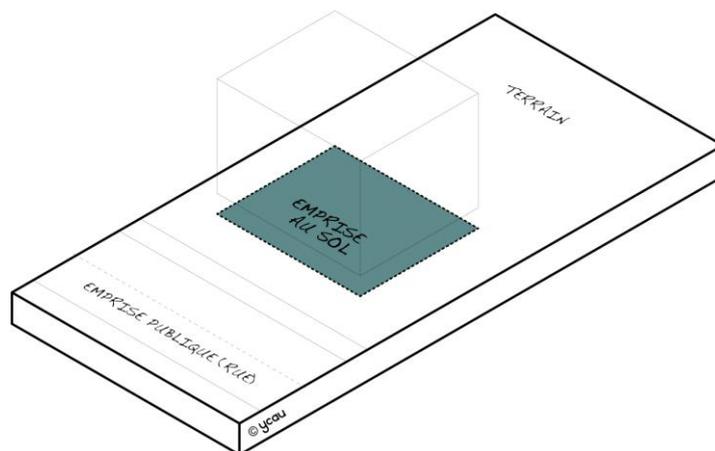
ANNEXES AU RÈGLEMENT

1-SCHEMAS EXPLICATIFS ET DEFINITIONS

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol de tous les points de la ou des constructions édifiées sur l'unité foncière. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel sont intégrées au calcul de l'emprise au sol. Dans le cas des piscines, seul le bassin entre dans le calcul de cette emprise.

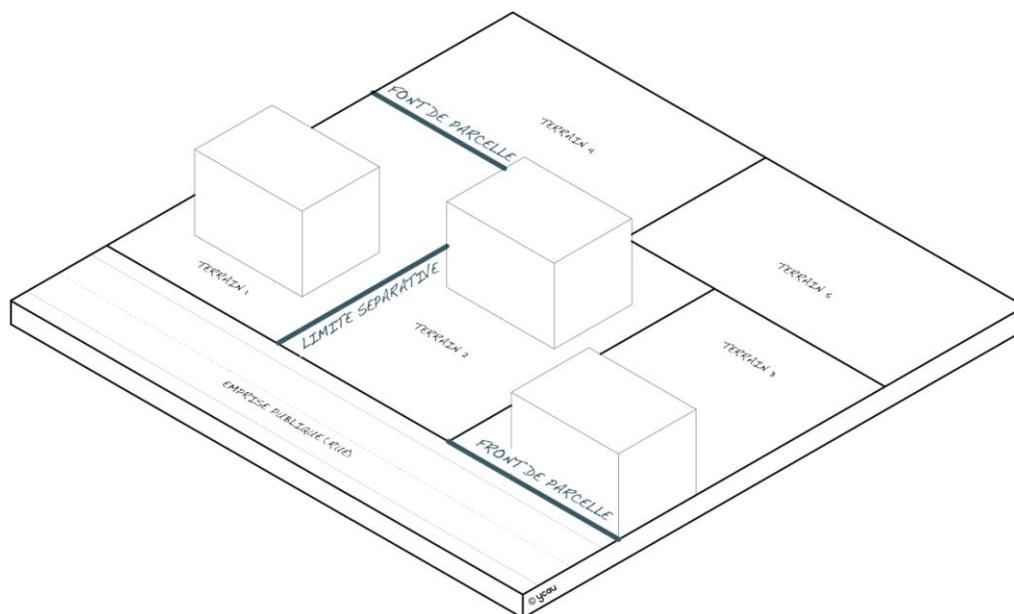
Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre.



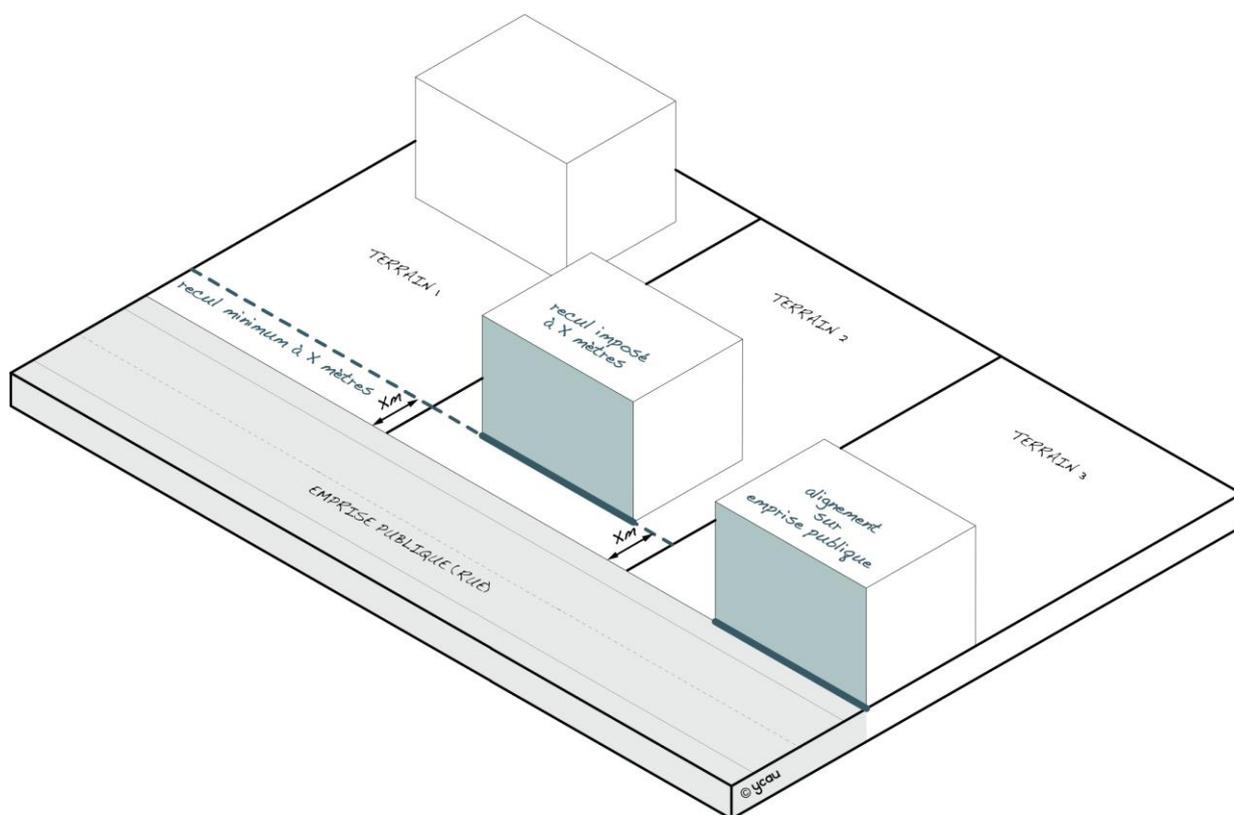
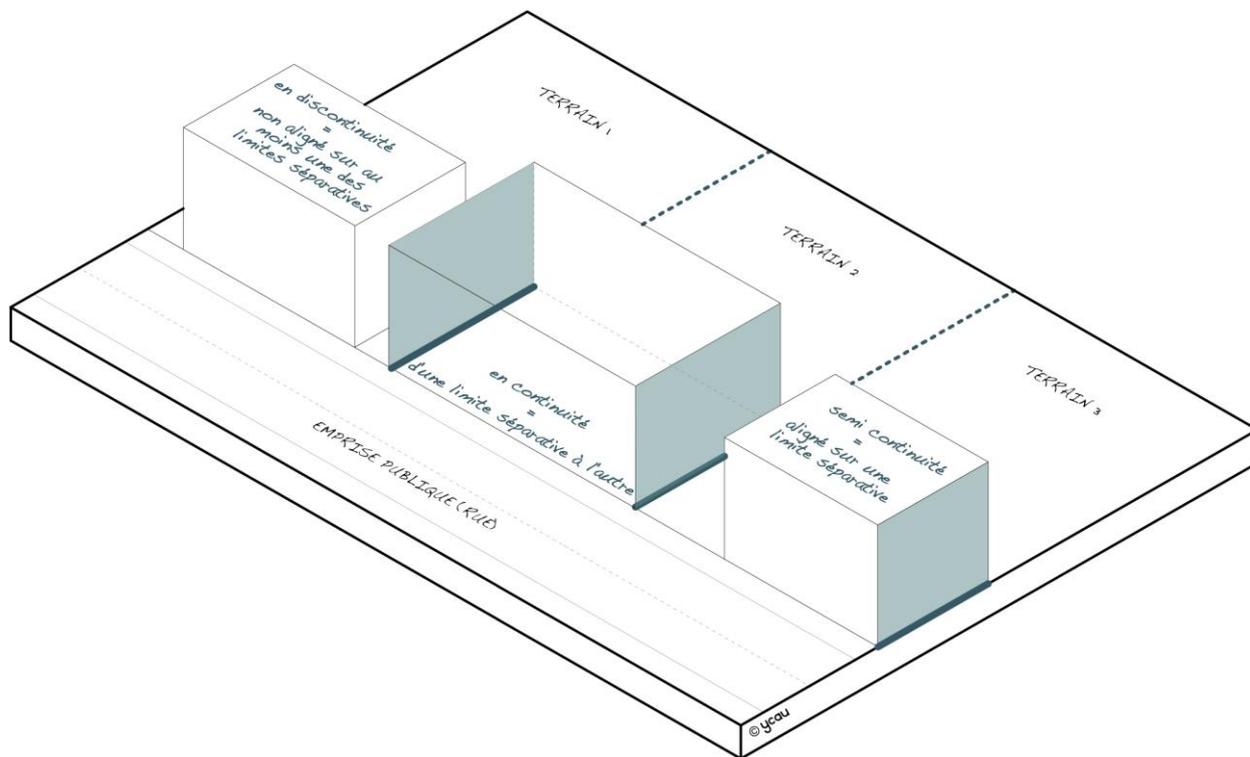
LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

DÉNOMINATION DES LIMITES DE PARCELLES



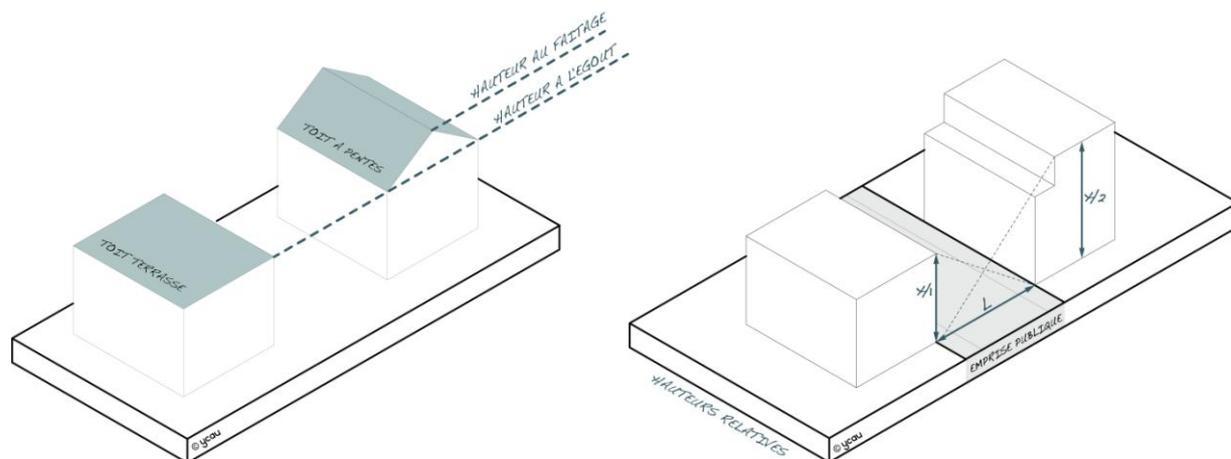
MODE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE



LA NOTION DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

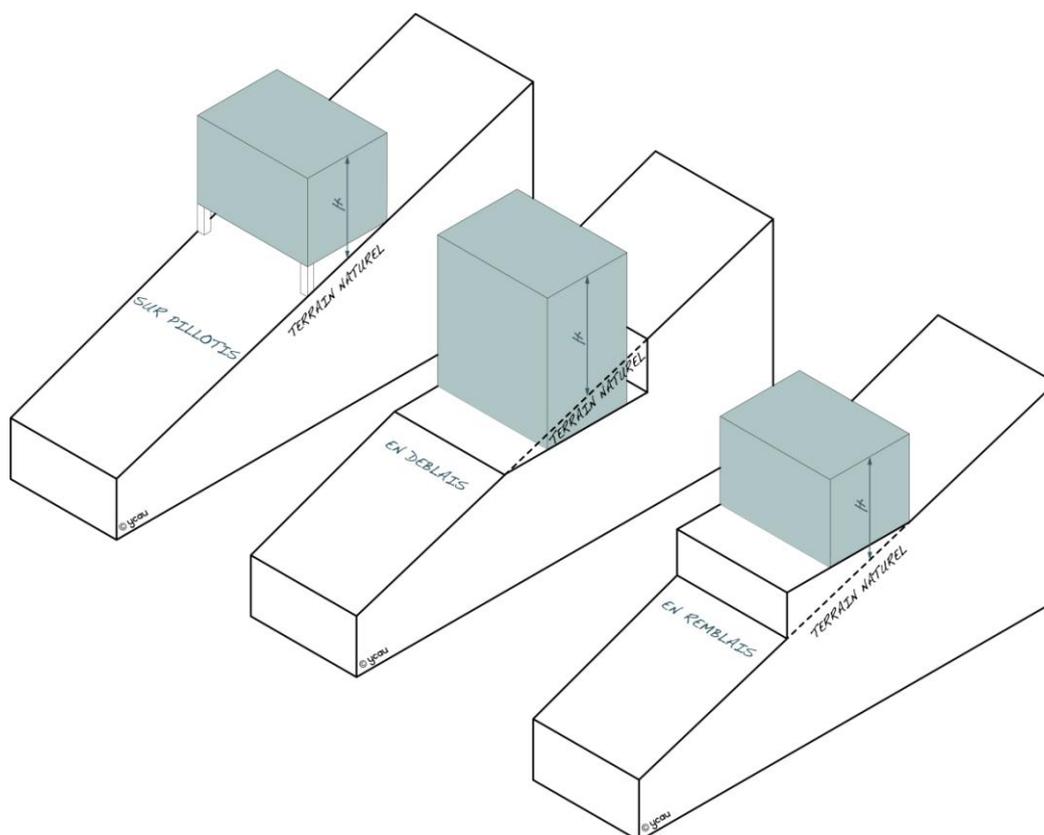
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente (hauteur relative).



La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure du trottoir, lorsqu'elle existe, dans les autres cas à partir du sol naturel existant (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas quinze mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



LA NOTION DE COS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé par les communes et détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain. Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

PORTER A CONNAISSANCE – PARTICIPATION POUR VOIES ET RESEAUX (PVR) DE L'IMPASSE DES GRANDS CHENES A LA ROUVIERE

Délibérations du CM :

08 novembre 2001 : instauration du principe de la PVR sur le territoire de la Commune de Liouc.

28 janvier 2011 : « PVR Impasse des Grands Chênes : délibération spécifique pour création ou aménagement d'une voie publique ».

Objectif :

Conserver la mémoire et la justification de la participation PVR lors des opérations immobilières effectuées sur la zone touchée par la PVR.

Principe :

La commune de Liouc assure la maîtrise d'ouvrage de l'urbanisation des six parcelles cadastrées AI 146, AI 148, AI 190, AI 191, AI 192, AI 296, dont trois (parcelles AI 190, AI 191, AI 192) seront accessibles par la création d'une voie nouvelle.

Le projet actuel, soumis aux propriétaires, prévoit la création de 10 lots, des voies d'accès, les réseaux secs (EDF, éclairage public, téléphone) et humides (eau et assainissement) et un ouvrage de compensation à l'écoulement des eaux pluviales en conformité avec la loi sur l'eau, avec indemnisation de la perte de terrain relative à l'installation de l'ouvrage sur la parcelle AI 296 du propriétaire concerné. Les six propriétaires ont donné leur accord suite à une réunion d'information le 02 septembre 2016 en mairie de Liouc.

Investissement :

Estimation : 319 440 € TTC

Réel : il sera recalculé en fin d'opération en « € TTC » la TVA n'étant pas récupérable par la commune.

Retour sur investissement - la participation spécifique à la PVR sera prélevée à la vente du terrain, lors du dépôt du permis de construire : 11,40 €/m², calculée le 28 janvier 2011, actualisée en fonction de l'évolution de l'indice des travaux publics index TP04 « terrassements » publié par l'INSEE.

Cette participation peut être recalculée : sa réévaluation se fera selon le coût réel de l'opération, en cas de baisse uniquement. La participation s'appliquera sur chaque opération immobilière de vente d'un des terrains concernés.

Remarque : La commune de Liouc a voté une taxe sur les terrains nus devenus constructibles le 20 octobre 2014. Cette taxe communale s'ajoutera, sous certaines conditions, à la participation PVR.

Documents graphiques : carte des terrains concernés par la PVR – délibération du 28 janvier 2011 – carte du projet élaborée par le cabinet d'étude « Inframed ».

Ce document annexé au PLU sera réactualisé à la fin du projet PVR et ajouté à ce « Porter à connaissance »

2-ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Le patrimoine bâti :

N°	Nom	Commentaire	Photographies
1	La Fontaine du Micou	<p>La Fontaine située en bordure du Micou en bas du Vieux Village est un élément important du patrimoine communal. Cette fontaine était jadis la seule source du village; Elle n'a jamais tari depuis qu'elle existe. Elle servait d'approvisionnement en eau potable, de lavoir et d'abreuvoir pour les chevaux.</p> <p>Elle était de ce fait soigneusement entretenue par les habitants du village.</p>	
2	Passage Caladé	<p>La calade est restée préservée car elle se trouve sous l'ancien château protestant.</p>	
3	Les vestiges de l'ancien château du Xème siècle	<p>Il s'agit des derniers vestiges du Château féodal de Liouc dont il ne reste malheureusement que quelques soubassements et caves.</p> <p>L'ancien château féodal fut incendié au début du XVIIIème siècle.</p>	

ANNEXES AU RÈGLEMENT

4	Capitelle	<p>Nés en Mésopotamie il y a plus de 5000 ans, ces édifices de pierres sèches prennent des formes et des noms différents suivant les régions : cupola, bories, torres, zigourates ou capitelles. Les capitelles occupent tout le nord du bassin méditerranéen et atteignent même l’Ecosse et l’Irlande. Elles ont été, au fil des siècles, des abris agricoles liés directement au travail de la terre.</p>	
----------	------------------	---	---

Les éléments végétaux remarquables :

N°	Nom	Commentaire	Photographie
1	Pin à protéger		
2	Chêne tricentenaire		

3-REGLEMENT DU PPRI HAUT VIDOURLE