

## **ZONE A**

### **Dispositions générales**

- 1 – Au document graphique (pièce n° 4.2.1) sont repérés selon la légende :
  - 1.1. De part et d'autre de la RD 632, de la RD 924 (emplacement réservé n° 1), de la RD 82, de la RD 50, de la RD24, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
  - 1.2. La zone inondable du Touch et du Merdagnon soumises à des prescriptions particulières.
  - 1.3. La zone soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal.
  - 1.4. Des éléments bâtis et naturels à protéger. Toute intervention sur ces éléments est soumise aux dispositions de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- 2 – Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.9, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions d'habitation autres que celles admises à l'article A 2.
- 2 - Les constructions à usage :
  - d'hébergement hôtelier
  - de stationnement
  - d'équipement collectif
  - de commerce et d'artisanat
  - de bureaux et de services
  - industriel
  - d'entrepôts.
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 5 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2.
- 6 - Les carrières.
- 7 - Les défrichements des arbres isolés, des alignements et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 8 - Dans la zone inondable repérée au document graphique et intégrée en annexe dans le PLU selon la légende, sont interdits : les sous-sols, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- 9 Dans la zone de bruit repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées à proximité immédiate des bâtiments du siège d'exploitation.
- 2 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Les piscines, à condition qu'elles soient à proximité de l'habitat existant à la date d'approbation du présent P.L.U
- 4 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, sont autorisées sous conditions : .

### **4.1. Aléa fort**

- a) Les serres "tunnels" ou toutes autres serres à structure démontable à condition que :
  - elles soient transparentes hydrauliquement (c'est-à-dire implantées dans le sens de l'écoulement et cotés relevables ....)
  - les équipements techniques soient situés au-dessus des PHEC
- b) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- c) L'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que :
  - il n'y ait pas de création de logement nouveau
  - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si est situé au-dessus des PHEC un niveau refuge d'au moins 20 m<sup>2</sup> de SHON
- d) Les annexes à l'habitation à condition que :
  - l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>
  - elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant
  - les équipements et matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus des PHEC
- e) La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau ni augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement.
- f) La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation, à condition que :
  - il n'y ait pas création de logement supplémentaire
  - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC
- g) Les abris de jardin à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- h) Les piscines à condition qu'elles soient balisées
- i) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau
- j) Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles n'aggravent pas les risques

#### **4.2. En aléa faible ou moyen (en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus) :**

- a) Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC
- b) L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que :
  - il n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - le plancher bas soit situé à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel au-dessus des PHEC
- e) La surélévation des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau.
- d) Le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que :
  - il soit à usage de gîtes ruraux
  - le plancher destiné à l'hébergement soit situé au dessus des PHEC
- e) La création et l'agrandissement des bâtiments d'activités ou de stockage, à condition que :
  - ils soient nécessaires à l'exploitation agricole
  - les produits polluants et les équipements sensibles soient situés au dessus des PHEC
- f) Les serres à condition que
  - elles soient résistantes au phénomène hydraulique
  - les équipements techniques soient situés au dessus des PHEC
- g) Les cuves et silos à grains à condition qu'ils soient solidement fondés ou scellés.
- h) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative
- i) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- j) Les piscines à condition qu'elles soient balisées.
- k) Les abris de jardin à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- l) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau

5 - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal, repérée au document graphique selon la légende :

Les constructions autres que les habitations à condition

- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

6 - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal, repérée au document graphique selon la légende :

Les constructions autres que les habitations à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
- elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

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

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cas des constructions d'habitation admises au paragraphe 1 de l'article A 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD 632. Cette disposition ne s'applique pas :
    - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
    - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; -
    - . aux réseaux d'intérêt public.
    - au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
  - 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions
  - 25 mètres de l'axe des autres routes départementales
  - 10 mètres de l'axe des autres voies
  - 4 mètres de la limite d'emprise des fossés et cours d'eau
- 2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
  - 3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance (mesurée à compter du bord intérieur du bassin) de la limite des emprises des voies moins égale à 3 mètres, excepté de la voie RD632 ou il est fixé 75 m au moins de l'axe de la voie.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.
- 2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
- 3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé .

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- pour les constructions à usage agricole : 12 mètres mesurés hors tout à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet
- pour les autres constructions : 6,5 mètres mesurés sous sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :**

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

### **2 - terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :**

#### 2.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 2.2. Dispositions particulières :

##### a) Toitures des habitations :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.  
Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas.

##### b) Clôtures :

Dans la zone inondable, les clôtures ne devront pas être maçonnées et les fondations devront être arasées au niveau du terrain naturel.

Clôtures non agricoles :

Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètres.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

### **Espaces boisés classés :**

Les arbres isolés, les alignements et les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.