
SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II. DISPOSITIONS PARTICULIERES	11
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	13
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	50
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	53
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i>	53
TITRE III. LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES	53
TITRE IV. ANNEXE	53

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

I. PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 et 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

II. STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 3 titres :

TITRE I – Dispositions générales

TITRE II – Dispositions particulières

TITRE III – Lexique et modalités d'application des règles

Le titre II se compose de 14 articles, conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : L'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : La hauteur maximale des constructions ;

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h) de l'article R. 123-11 ;

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Millau.

III. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

A. LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R. 111-2 : salubrité et sécurité publique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R. 111-15 : préservation de l'environnement

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte « ... » des dispositions des Schémas Directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

R. 111.21 : respect du patrimoine urbain naturel et historique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R. 123-13 ET QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS CLASSES EN ANNEXES

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain :

La commune a mise à jour le périmètre du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Renforcé afin de prendre en considération les modifications venant d'être apportées au PLU et de permettre la mise en œuvre du PADD, conformément aux articles L. 211-1 et L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, sur les zones U et AU de la commune.

Les secteurs soumis à Permis de Démolir

Les démolitions sont soumises à Permis de Démolir sur tout le territoire.

Les périmètres des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à Déclaration Préalable :

Les divisions foncières sont soumises à Déclaration Préalable dans toutes les zones.

Le périmètre des secteurs dans lesquels un Programme d'Aménagement d'Ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 :

Un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été approuvé sur les secteurs suivants : Jean-Jacques Rousseau, et Naulas Sainte-Marthe.

Une Participation aux voiries et réseaux (P.V.R.) a été mise en place sur la zone du Crès.

C. LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus précises que celles du PLU et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme).

Au-delà des 10 ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de la loi du 6 janvier 1986.

Le lotissement de plus de 10 ans dont les règles ont été maintenues est le lotissement Guibert – Cité J. Mermoz. Ce règlement spécifique peut être consulté en annexe du présent dossier de PLU.

D. LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME :

Les règles générales d'Aménagement et d'Urbanisme : L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10.

E. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents de ce P.L.U. y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

F. AUTRES REGLEMENTATIONS

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code de l'Environnement, du Code de la Construction et de l'Habitation du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc. S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- La législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée,
- La législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- Le règlement de publicité de la commune,
- La législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit,
- La législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières,
- La législation et la réglementation relative à la protection et la prévention des termites,
- La législation et la réglementation relative à la protection et la prévention du saturnisme,
- La législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb,
- La Doctrine départementale sur les énergies photovoltaïques.
- La Doctrine départementale sur les énergies éoliennes.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones, zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, éventuellement sous divisées en secteurs.

Zonage PLU existant sur le territoire communal	
Zones urbaines	
UA	Centre ancien
UB	Faubourgs denses
UC	Quartiers résidentiels Sous-secteur UC1 en assainissement non collectif
UD	Quartiers résidentiels aux franges de zones naturelles
UH	Hameaux desservis par les réseaux (hameaux des Fialets, Saint-Germain et du Monna)
UX	Secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales
Zones à urbaniser	
AU	A urbaniser réglementée orientation dominante habitat
AU0	A urbaniser non réglementée avec 2 sous secteurs : AU0a : Secteur de Naulas à orientation dominante habitat, équipement, activités AU0b : Secteur de Gandalou à orientation dominante habitat
AUH	A urbaniser réglementée orientation dominante habitat en continuité du hameau de Saint-Germain
AUX	A urbaniser réglementée à vocation économique AUX1 : Secteur situé en continuité de la zone de Cap-du-Crès
AUX0	A urbaniser non réglementée orientation économique
Zones agricoles et naturelles et forestières	
A	<u>Agriculture</u> A : Zone agricole Ami : Zone agricole dédiée à l'agriculture maraîchère et concernée par la zone inondable Ap : Zone agricole de forte valeur agronomique
N	<u>Protection des espaces naturels et sensibles</u> N : Secteur naturel NL : Secteur naturel à vocation sportive, de loisirs et culturelle Nh : Hameaux non desservis par les réseaux Nm : Emprise foncière du camp militaire du Larzac NA75 : Espace correspondant à l'emprise de l'aire de l'autoroute A75 Ncd : Secteur occupé par des constructions agricoles d'intérêt patrimonial Nf : Secteur naturel en frange des espaces urbanisés de la Puncho d'Agast où l'extension des bâtiments existants est autorisée Ngv : Secteur naturel dédié à l'accueil des gens du voyage Nce : Secteur naturel lié aux corridors écologiques

V. ADAPTATIONS MINEURES

- Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures – Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ou la Déclaration Préalable ne peuvent être accordés que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

VI. DISPOSITIONS FAVORISANT LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT

Conformément aux articles L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

VII. RISQUE INONDATION

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques d'inondation. Un plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) a été approuvé par arrêté préfectoral n°2004-175-10 du 23 Juin 2004.

Dans ce cadre, trois zones réglementaires sont définies dans le PPRI du Bassin Tarn Amont :

- **La zone bleue foncée de risque fort**, où l'objectif est de préserver strictement l'espace d'écoulement des crues ou, dans le cas où cet espace est gêné par des constructions existantes, de retrouver à terme son aspect naturel.
- **La zone violette de risque fort en centre urbain**, où l'objectif est de permettre le maintien du centre urbain de Millau malgré un risque fort et d'améliorer, dès que cela est possible, la sécurité des personnes et des biens. Cet objectif se traduit par l'autorisation de la construction ou la reconstruction de bâtiments dans les « dents creuses » sous réserve de limiter au minimum la gêne à l'écoulement des crues et sous réserve du respect de prescriptions concernant en particulier la construction au dessus de la cote de référence et l'aménagement d'accès hors d'eau pour les futurs occupants des lieux.
- **La zone bleue clair de risque modéré en secteur urbanisé**, où l'objectif est de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues et de veiller à ce que les aménagements autorisés soient compatibles avec les impératifs de protection des personnes et des biens. Cet objectif se traduit par l'autorisation de constructions nouvelles sous réserve de limiter au minimum la gêne à l'écoulement des

crues et sous réserve de prescriptions concernant en particulier la construction au dessus de la cote de référence et l'aménagement d'accès hors d'eau pour les futurs occupants des lieux.

Des règles concernant les 8 ravins traités dans le présent PPRI prennent en compte la spécificité des crues de ces cours d'eau torrentiels. L'objectif du PPRI dans les talwegs de ces ravins est identique à celui de la zone bleu foncé. Sur les bassins des talwegs, l'objectif est d'empêcher toute augmentation du ruissellement pluvial, ce qui se traduit par l'obligation de se raccorder au réseau public existant ou, en cas d'absence ou d'insuffisance de celui-ci, de prévoir la rétention des eaux pluviales.

Dans ces secteurs concernés par le risque inondation, doivent être respectées, en plus du règlement de chaque zone, les règles du PPRI annexées au présent PLU.

Le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Il est annexé au présent PLU.

VIII. RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN ET CHUTE DE BLOCS

La ville de Millau est concernée par les risques de mouvement de terrain.

Un Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain – Chute de Blocs a été approuvé le par arrêté préfectoral n°2007-205-5 du 24 Juillet 2007.

Trois zones règlementaires, correspondant à trois niveaux de contrainte ont été définies :

- **Zone blanche** : sans contrainte,
- **Zone rouge** : zone d'interdiction, les principes appliqués relèvent de l'interdiction et du contrôle strict de l'utilisation du sol dans un objectif de sécurité des biens et des personnes,
- **Zone bleue** : zone d'autorisation sous conditions, les constructions, les aménagements et les activités diverses sont autorisés sous réserve de la prise en compte de mesures compensatoires ou préventives définies par une étude géotechnique spécifique.

Le PPR vaut de servitude d'utilité publique. Il est annexé au présent PLU.

IX. RISQUE INCENDIE

Conformément à la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001, le Préfet de l'Aveyron a arrêté, le 8 février 2007, les mesures de prévention renforcées contre les incendies de forêt dans le cadre d'un plan départemental (Plan de Protection des Forêts Contre les Incendies - P.P.F.C.I.).

Réglementation relative à la protection des forêts contre l'incendie :

En milieu naturel, à proximité immédiate de massifs forestiers et à fortiori en forêt, le risque incendie est élevé. Il résulte entre autre de la pratique de l'écobuage et de feux de plein air en périodes estivales.

L'écobuage qui consiste à brûler sur pied la végétation spontanée implique la définition de règles. L'intensité du risque d'incendie des zones boisées est fonction de la période au cours de laquelle il est pratiqué. Il est également fonction du vent.

Les feux de plein air sont souvent réglementés à l'approche de la période estivale en raison de déficits hydriques ou de sécheresses ambiantes. En outre, des précautions d'usage permettent de limiter le risque de propagation ; délimitation de l'aire de feu, aménagement d'une réserve d'eau suffisante, proscription de l'utilisation de matières à très haut pouvoir calorifique (hydrocarbures, pneumatiques), surveillance de l'évolution du feu, ...

Le PPFCl et les arrêtés préfectoraux sont annexés au présent PLU.

X. SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES MENTIONNES EN ANNEXE

Au sein des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestres dont la liste est annexée au présent PLU, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-21 et 95-22 du 09 Janvier 1995.
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.
- Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003.

XI. SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (L.123-1-5-16° DU CODE DE L'URBANISME)

Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface hors-œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage varie en fonction :

- de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la SHON totale de celui-ci affectée à l'habitation,
- et des catégories de logements à usage locatif sociaux établies en fonction de leurs modalités de financement (PLAI...),

Dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.123-1-5-16° ».

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la SHON affectée à l'habitat, autorisés à compter de la date d'approbation de la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme.

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont définies à l'article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui dispose en son alinéa 2 :

« Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5 ».

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés,
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La liste des secteurs de mixité sociale ainsi que les pourcentages et le type de logements à réaliser est annexé au présent PLU.

Mise en œuvre

L'ensemble des zones **AU** de la commune sont concerné par cette servitude. 20% de logements de logements sociaux de type accession sociale ou logement social devront être réalisés dès lors que l'opération dépasse **20** logements.

XII. LES « PERIMETRES DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE » - SERVITUDE ARTICLE L.123-2A DU CODE DE L'URBANISME

Dans ces périmètres identifiés sur les documents graphiques et situés principalement en zone UB, les constructions ou installations ainsi que les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre brute créée ne dépasse pas 20 m² pour l'habitat et 50 m² pour l'activité, sont admis. Les projets réalisés sur ces périmètres devront également respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement « Rives du Tarn ».

