



Anduze
Porte des Cévennes

Département du **GARD**

Commune d'**ANDUZE**

Hôtel de Ville – 1, plan de Brie
30 140 ANDUZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION GÉNÉRALE

Pièce **3.2** | **PIÈCES RÈGLEMENTAIRES** *Règlement écrit*

Procédure prescrite par DCM le : **19 juin 2017**

Débat du PADD en CM le : **25 avril 2022**

Procédure arrêtée par DCM le : **24 avril 2023**

Procédure approuvée par DCM le : **8 février 2024**

Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le : **20 février 2024**

UADG – URBANISME

CMO – Paysages

Nikolay SIRAKOV



Nikolay SIRAKOV

A.C.S.O.F.E.

NATURAE

ISATIS



Naturae
Expertise en Écologie



ISATIS
VILLES ET TERRITOIRES DURABLES

Table des matières

Titre 1 - Dispositions applicables à l'ensemble des zones	9
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	10
2. LA PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	10
2.1 Autres législations	10
2.2 Périmètres visés aux articles R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme	10
2.3 Réglementation relative à la protection des monuments historiques	10
2.4 Réglementation relative aux vestiges archéologiques	11
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	12
3.1 Permis de démolir	12
3.2 Édification de clôtures	12
3.3 Ravalement de façades	12
3.4 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans	12
3.5 Travaux sur bâti existant	12
3.6 Adaptations mineures, dérogation, règles alternatives	12
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	13
4.1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI)	13
4.2 Le risque de ruissellement	14
4.3 Protection de la ressource en eau	15
4.3.1 Périmètre de protection des puits de captage	15
4.3.2 Eau potable	15
4.4 Le risque incendie – feux de forêt	15
4.4.1 L'aménagement des zones forestières	16
4.4.2 Les mesures de protection	16
4.4.3 La prise en compte dans l'aménagement	16
4.5 Retrait-gonflement des argiles	16
4.6 Le risque de mouvements de terrain	17
4.7 Le risque lié à la présence de cavités souterraines	18
4.8 Le risque sismique	18
4.9 Le risque minier	18
4.10 Le risque lié au radon	20
4.11 Le risque de transport de matières dangereuses	20
4.12 Les secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports	20
5. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	21
5.1 Compensation à l'imperméabilisation des sols	21
5.2 Conservations et préservations des écoulements de surface et des passages d'eaux	22
5.2.1 Les clôtures	23
5.2.2 Les fossés	23
5.2.3 Le collecteur pluvial	23
5.2.4 Conservation et restauration des axes naturels d'écoulement – transparence hydraulique	23
5.2.5 Passage d'eau	24
6. PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES	24
7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	24
7.1 Protection des éléments du patrimoine bâti	24

7.2	Protection du patrimoine naturel et paysager	25
7.2.1	Espaces boisés classés	25
7.2.2	Continuités écologiques à conserver	25
7.2.3	Arbres remarquables	25
7.2.4	Les cours d'eau	26
8.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION	26
8.1	Maillages, espaces et équipements publics	26
8.1.1	Emplacements réservés	26
8.2	Projet urbain	27
8.2.1	Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	27
8.2.2	Droit de préemption urbain	27
8.3	Maitrise de l'urbanisation en zones agricole et naturelle	27
8.3.1	Bâtiments pouvant changer de destination	27
8.3.2	Secteurs de Taille et de Capacité limitées (STECAL)	27
9.	DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	27
10.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	29
10.1	La destination de construction « exploitation agricole et forestière »	29
10.2	La destination de construction « habitation »	29
10.3	La destination de construction « commerce et activité de service »	30
10.4	La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »	30
10.5	La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »	31
11.	DEFINITIONS ET LEXIQUE	32
Titre 2	- Dispositions applicables à la zone urbaine	33
1.	PREAMBULE DE LA ZONE U	34
2.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	36
2.1	Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions	37
2.2	Mixité fonctionnelle et sociale	43
2.2.1	Mixité fonctionnelle	43
2.2.2	Mixité sociale	43
3.	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	44
3.1	Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies	44
3.1.1	Emprise au sol	44
3.1.2	Hauteur des constructions	45
3.1.3	Implantation des constructions	46
3.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
3.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	56
3.3.1	Coefficient de surface de Pleine Terre (PLT)	56
3.3.2	Espaces non bâtis et patrimoine paysager	59
3.4	Stationnement	60
3.4.1	Règles du stationnement automobile	60
3.4.2	Règles du stationnement des deux roues	63
3.4.3	Véhicule électrique	64
4.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	65
4.1	Desserte par les voies publiques ou privées	65
4.1.1	Accès* :	65

4.1.2	Voirie* :	66
4.1.3	Desserte par les cheminements piétons et cycles	68
4.2	Desserte par les réseaux	68
4.2.1	L'eau potable	68
4.2.2	L'assainissement des eaux usées	68
4.2.3	La gestion des eaux pluviales	69
4.2.4	Electricité, téléphone et télédistribution	69
4.2.5	La collecte des déchets	69
4.2.6	Infrastructures et réseaux de communication électronique	70
Titre 3 - Dispositions applicables à la zone à urbaniser		71
1. PREAMBULE DE LA ZONE AU		72
2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES		73
2.1	Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions	74
2.2	Mixité fonctionnelle et sociale	76
2.2.1	Mixité fonctionnelle	76
2.2.2	Mixité sociale	76
3. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES		77
3.1	Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies	77
3.1.1	Emprise au sol	77
3.1.2	Hauteur des constructions	78
3.1.3	Implantation des constructions	78
3.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
3.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	80
3.3.1	Le coefficient de pleine terre	80
3.3.2	Espaces non bâtis et patrimoine paysager	81
3.4	Stationnement	81
3.4.1	Règles du stationnement automobile	81
3.4.2	Règles du stationnement des deux roues	84
3.4.3	Véhicule électrique	85
4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		86
4.1	Desserte par les voies publiques ou privées	86
4.1.1	Accès* :	86
4.1.2	Voirie* :	87
4.1.3	Desserte par les cheminements piétons et cycles	89
4.2	Desserte par les réseaux	89
4.2.1	L'eau potable	89
4.2.2	L'assainissement des eaux usées	89
4.2.3	La gestion des eaux pluviales	90
4.2.4	Electricité, téléphone et télédistribution	90
4.2.5	La collecte des déchets	90
4.2.6	Infrastructures et réseaux de communication électronique	91
Titre 4 - Dispositions applicables à la zone agricole		92
1. PREAMBULE DE LA ZONE A		93
2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES		94
2.1	Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions	95
2.2	Mixité fonctionnelle et sociale	100
2.2.1	Mixité fonctionnelle	100

2.2.2	Mixité sociale	100
3.	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	100
3.1	Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies	100
3.1.1	Emprise au sol	101
3.1.2	Hauteur des constructions	101
3.1.3	Implantation des constructions	101
3.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
3.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	104
3.4	Stationnement	105
4.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	106
4.1	Desserte par les voies publiques ou privées	106
4.1.1	Accès*	106
4.1.2	Voirie*	107
4.2	Desserte par les réseaux	108
4.2.1	L'eau potable	108
4.2.2	L'assainissement des eaux usées	108
4.2.3	Eaux usées non domestiques	108
4.2.4	La gestion des eaux pluviales	108
4.2.5	Electricité, téléphone et réseaux numériques	109
4.2.6	La collecte des déchets	109
Titre 5 - Dispositions applicables à la zone naturelle		110
1.	PREAMBULE DE LA ZONE N	111
2.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	113
2.1	Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions	114
2.2	Mixité fonctionnelle et sociale	121
2.2.1	Mixité fonctionnelle	121
2.2.2	Mixité sociale	121
3.	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	122
3.1	Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies	122
3.1.1	Emprise au sol	122
3.1.2	Hauteur des constructions	122
3.1.3	Implantation des constructions	123
3.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	127
3.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	127
3.4	Stationnement	127
4.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	128
4.1	Desserte par les voies publiques ou privées	128
4.1.1	Accès* :	128
4.1.2	Voirie* :	129
4.2	Desserte par les réseaux	130
4.2.1	L'eau potable	130
4.2.2	L'assainissement des eaux usées	130
4.2.3	Eaux usées non domestiques	130
4.2.4	La gestion des eaux pluviales	130
4.2.5	Electricité, téléphone et réseaux numériques	131
4.2.6	La collecte des déchets	131

Titre 6 - Dispositions relatives aux qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **132**

1. INTEGRATION DANS LE SITE	133
2. ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL ET ORIENTATION	133
3. LES CLOTURES	135
3.1 Dans toutes les zones du PLU :	135
3.2 Dans les zones urbaines et à urbaniser (en dehors des secteurs patrimoniaux – UA et une partie de UB, des zones d'activités et d'équipements) :	136
3.3 Dans les secteurs patrimoniaux - UA et une partie de UB :	136
3.4 Dans les zones d'activités :	137
3.5 Dans les zones limitrophes d'une zone naturelle ou agricole :	137
3.6 Dans les zones agricoles et naturelles :	137
3.7 Cas particulier de la zone inondable :	137
4. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS	139
4.1 Volumétrie :	139
4.2 Toitures :	139
4.2.1 Pour l'ensemble des constructions	139
4.2.2 Constructions à usage d'habitation	139
4.2.3 Constructions à usage d'activité dont l'activité agricole	140
4.3 Les façades	141
4.3.1 Prescriptions générales	141
4.3.2 Éléments techniques	141
4.4 Énergies renouvelables	142
4.5 Autres éléments techniques	142
4.6 Locaux annexes, extensions	143
4.7 Menuiseries extérieures	143

ANNEXES **144**

1. LEXIQUE ET DÉFINITIONS	145
2. LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS	162
3. EXEMPLES DE FICHES TECHNIQUES SUR LES SOLUTIONS POUR LA RETENTION	163
4. LES CLAUSES RÉGLEMENTAIRES DU ZONAGE DE RUISSELLEMENT	165
5. GUIDE ARCHITECTURAL D'ANDUZE	179

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

1 : PRÉAMBULE DE LA ZONE

2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **2.1** : Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions
- **2.2** : Mixité fonctionnelle et sociale

3 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **3.1** : Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies
- **3.2** : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- **3.3** : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions
- **3.4** : Stationnement

4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **4.1** : Desserte par les voies publiques ou privées
- **4.2** : Desserte par les réseaux

Titre 1 - Dispositions applicables à l'ensemble des zones



TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'ANDUZE.

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du Code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

2. LA PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

2.1 Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU, et notamment :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexes) du Code de l'urbanisme concernant le territoire communal
- L'arrêté préfectoral n° 2014071-0019 du 12 mars 2014 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

2.2 Périmètres visés aux articles R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme

Le territoire de la commune est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

2.3 Règlementation relative à la protection des monuments historiques

Le territoire de la commune compte 3 Monuments Historiques :

- **LA TOUR DE L'HORLOGE, XIV ET XVIIIEME SIECLES**

La construction de la tour a débuté en 1320 et a duré 50 ans. Elle s'élève sur trois niveaux et sa toiture terrasse fait office de tour de guet. En 1569, la tour de guet change de fonction et devient l'horloge de la ville. En 1629, les remparts ont été détruits suite aux ordres donnés par Richelieu. Seule la tour fut épargnée. Au cours du XVIIIème siècle, la tour fut restaurée. Depuis le 30 mars 1978, cet édifice est inscrit au titre des monuments historiques autour duquel un rayon de 500m est appliqué. L'édifice fait l'objet d'une modification de son périmètre.

- **LE TEMPLE PROTESTANT, 1ER QUART XIXEME SIECLE**

Le temple protestant est classé depuis le 18 juin 1979 comme monument historique. Il fut édifié entre 1820 et 1823 à la place de la cour des casernes. Le bâtiment est composé d'une grande nef scindée en trois voûtes. Les bancs sont disposés en hémicycle. Cette disposition d'amphithéâtre permet chaque année l'organisation de concerts. Suite aux inondations de 1958, l'orgue, datant de 1848, due être restaurée en 1964. L'association des amis de l'orgue, en 1992, a reconstruit cet instrument. L'édifice fait l'objet d'une modification de son périmètre.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

• LA FONTAINE DE PAGODE, XVIIEME SIECLE

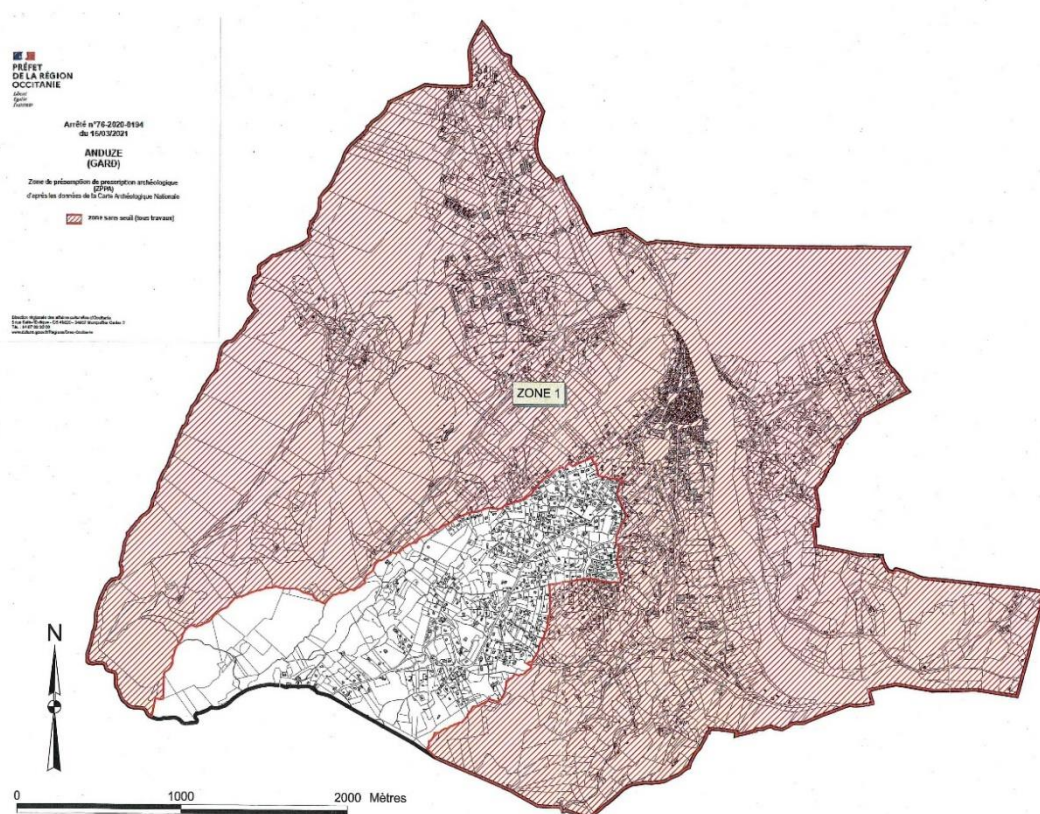
La fontaine de Pagode, de style oriental, fut offerte à la ville d'Anduze par deux de ces consuls en 1649 suite à un voyage en Orient. A sa création, les pieds soutenant la toiture étaient en bois. La toiture est composée de tuiles en céramiques vernissées. La fontaine fut classée au titre des monuments historiques le 21 février 1914. L'édifice fait l'objet d'une modification de son périmètre.

2.4 Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

Si elle dispose de nombreuses entités archéologiques connues, la commune est également concernée par un arrêté préfectoral (arrêté préfectoral de la région Occitanie n°76-2021-0194 du 15 mars 2021) définissant une zone de présomption de prescriptions d'archéologie préventive sur son territoire.



SOURCE : DRAC OCCITANIE

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

3.1 *Permis de démolir*

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

3.2 *Édification de clôtures*

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les clôtures agricoles, elles ne sont pas soumises à déclaration préalable (article R421-2 du Code de l'Urbanisme).

3.3 *Ravalement de façades*

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

3.4 *Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au risque inondation ou de ruissellement.

3.5 *Travaux sur bâti existant*

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3.6 *Adaptations mineures, dérogation, règles alternatives*

Les règles et servitudes définies par le PLU de la ville d'Anduze ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures prévues par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Ce présent point a pour but d'intégrer les risques présents sur le territoire communal qu'ils soient naturels ou technologiques.

Sur le département du Gard, 11 types de risques naturels sont présents, selon le dossier département des risques majeurs du Gard de 2021 :

→ 6 risques dits « naturels » :

- **Inondations** (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et par submersion marine),
- **Incendies de forêt**,
- **Mouvements de terrain** (retrait-gonflement des argiles, glissement de terrain, effondrements et affaissements liés à la présence de cavités souterraines, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles),
- **Séisme**,
- **Tsunami**,
- **Radon**,

→ 5 risques dits « technologiques » :

- **Risque minier**,
- **Rupture de barrage**,
- **Nucléaire**,
- **Industriel** (bâtiments SEVESO),
- **Transport de matières dangereuses** (dépôts et canalisations, par voies terrestres).

Selon le porter à connaissance de l'État et le site www.georisques.fr , la commune est exposée aux risques suivants :

- Inondation (PPRI du Gardon) et de ruissellement pluvial,
- Feux de forêt (risque faible à très élevé),
- Sismique (risque faible),
- Retrait-Gonflement des argiles (risque moyen à fort),
- Glissement de terrain, éboulement, coulée, effondrement et érosion des berges,
- La présence de cavité souterraines dites « naturelles »,
- Radon (risque fort),
- Minier (risque caractérisé par plusieurs types d'aléas comme l'effondrement, tassement, émanation de gaz dangereux etc... conformément aux arrêtés préfectoraux des 24-11-2010 et 22-05-2012, et de la circulaire du 6-01-2012),
- Transport de matières dangereuses.

4.1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI)

La commune est concernée par le PPRI Bassin versant du Gardon d'Anduze, approuvé le 28 février 2014, sur les abords des fleuve du Gardon et des ruisseau de Graviès et de Pallière, dont une majeure partie, en centre-ville, ou sur la zone d'activités de Labahou, sont classés en zone rouge inconstructible.

Les dispositions du PPRI, en tant que servitude d'utilité publique, sont annexées au présent document, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPRI. **Les règles du PPR s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.**

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Une révision du PPRI est envisagée à compter de 2023. Le PLU communal devra se mettre en conformité avec le nouveau PPRI lorsqu'il sera approuvé.

Le **risque** est le croisement de l'aléa et des enjeux.

Dans la carte de **zonage**, les couleurs sont associées au principe général régissant la zone :

- En **rouge** les zones soumises à interdiction, avec un principe général d'inconstructibilité,
- En **bleu** les zones soumises à prescription.

Enjeu	Fort (zones urbaines : U)		Faible (zones non urbaines : NU)
	Centre urbain Ucu*	Autres zones urbaines U	
Fort (F)	Zone de danger F-Ucu*	Zone de danger F-U	Zone de danger F-NU
Modéré (M)	Zone de précaution M-Ucu*	Zone de précaution M-U	Zone de précaution M-NU
Résiduel (R)	Zone de précaution R-Ucu*	Zone de précaution R-U	Zone de précaution R-NU

tableau 1 : classification des zones à risque
* si défini

NB : Le règlement du PPRI est joint en annexe du PLU, à la pièce 4.2.1 (le risque d'inondation).

4.2 Le risque de ruissellement

L'étude hydrogéomorphologique réalisée a conduit à un découpage des zones inondables identifiées selon trois classes :

- La classe Ru, qui concerne le risque inondation par ruissellement indifférencié.
- La classe Re, qui est liée au risque inondation par débordement de cours d'eau pour un aléa résiduel ;
- La classe F, qui est également liée au risque inondation par débordement de cours d'eau mais pour un aléa fort.

La répartition des zones inondables au sein de chacune des classes est réalisée en fonction de la connaissance du risque inondation donnée par le PPRI en vigueur :

- Les zones urbaines pour lesquelles le ruissellement conduit à une zone inondable sont classées en zone Ru ;
- Toute zone inondable située en zone non urbaine qui est liée à un cours d'eau modélisé par le PPRI est classée en zone Re ;
- Toute zone inondable liée à un cours d'eau non modélisé par le PPRI est classée en zone F.

Les principes réglementaires appliqués au sein des différentes zones inondables en fonction des aléas sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Les clauses réglementaires pour chaque zone sont détaillées dans la partie E.II du présent document.

	Urbanisé - U	Non urbanisé - NU
Ruissellement indifférencié Ru	Ru-U - Constructible avec calage à TN+80 cm - Pas d'établissement stratégique ou accueillant des populations vulnérables - Adaptations possibles en centre urbain	Ru-NU - Inconstructible sauf les bâtiments agricoles sous conditions - Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
Débordement - aléa résiduel Re	Règles PPRI	
Débordement - aléa fort F	Règles PPRI	
Parcelles exondées en zone Ru	- Constructible avec calage à TN+80 cm - Pas d'établissement stratégique	- Extension d'urbanisation possible (voir les conditions ci-après) - Calage à TN+30 cm - Pas d'établissement stratégique

Tableau 11 : Principes réglementaires relatifs à chaque zone

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

A la différence du risque inondation par débordement de cours d'eau, pour le risque inondation par ruissellement (zone Ru) des travaux et des aménagements sont envisageables après la réalisation de mesures d'exondement.

Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- Démontrer par une étude hydraulique la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure ;
- Réaliser des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

NB : Le règlement du zonage de ruissellement est joint en annexe du présent règlement et à la pièce 4.2.2 des annexes du PLU avec l'étude complète (le risque de ruissellement).

4.3 Protection de la ressource en eau

4.3.1 Périmètre de protection des puits de captage

La commune est concernée par les périmètres de protection autour du champ captant « La plaine de Labahou » (Anduze), des captages « Puits du Coudoulous » (Générargues) et « Captage de Tornac » (Tornac) institués par des arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique (DUP) des 10 septembre 1998, 1^{er} avril 2009 et 21 décembre 1999.

Les arrêtés figurent en annexe du présent PLU.

4.3.2 Eau potable

En application de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire. Une analyse P1, à l'exception du chlore, doit être réalisée par un laboratoire agréé par le ministère en charge de la santé jointe à la déclaration.

Toutes les activités nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine (auberge, gîtes, production de lait...) doivent disposer d'une ressource autorisée par arrêté préfectoral ou être raccordées à un réseau collectif public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R. 1321-57 du CDP). En cas d'utilisation d'une ressource privée en plus du raccordement au réseau public, la séparation complète des réseaux est recommandée. Les dispositifs de protection réglementaires doivent à minima être installés.

4.4 Le risque incendie – feux de forêt

Parmi les mesures prises ou à prendre pour réduire l'aléa feu de forêt ou la vulnérabilité des enjeux on peut citer :

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

4.4.1 L'aménagement des zones forestières

Face au risque feu de forêt, la prévention consiste en une politique globale d'aménagement et d'entretien de l'espace rural et forestier (piste d'accès pompiers, pare-feu, points d'eau, débroussaillage organisé ...), sur laquelle s'appuient des stratégies de surveillance et de lutte contre l'incendie, comme la stratégie de maîtrise des feux naissants, développée depuis 1987 dans le midi méditerranéen.

Les plans de massifs forestiers, résultant de la déclinaison à cette échelle des orientations du Plan de protection de la forêt contre les incendies (PDPFCI) ont notamment pour but de planifier et de hiérarchiser l'aménagement (création de coupures de combustible, zones tampon ou de coupe-feu, qui permettent de cloisonner les massifs et de réduire le risque de propagation du feu) et l'entretien des massifs forestiers. La réduction de la biomasse combustible par le pastoralisme ou l'agriculture constitue également une mesure de prévention du risque de propagation du feu.

4.4.2 Les mesures de protection

a. Le débroussaillage obligatoire :

Le débroussaillage et le maintien à l'état débroussaillé sont obligatoires dès lors qu'une habitation, une construction, tout type de chantier, est située à moins de 200 mètres d'un massif boisé, d'une zone de garrigue ou de lande (arrêté préfectoral n° 2013-008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation).

Le maire assure le contrôle et l'exécution de ces obligations légales de débroussaillage (article L.134-7 du code forestier).

b. La réglementation sur l'emploi du feu :

L'arrêté préfectoral n°2012-244-0013 du 31 août 2012 fixe les règles en matière d'emploi du feu dans et à proximité des massifs forestiers, garrigues et landes.

4.4.3 La prise en compte dans l'aménagement

L'installation de nouvelles habitations au contact de zone à risque d'incendie de forêt doit être proscrite. Dans tous les cas, la protection contre le risque feux de forêt doit être intégrée dans la réflexion sur le développement de l'urbanisation par un traitement adapté de la zone de contact entre la forêt et les habitations. La création d'interface aménagée entre la zone forestière et la zone urbaine doit être recherchée.

La nouvelle carte d'aléas du risque incendie a été communiquée aux communes du Gard fin 2021. Cette nouvelle carte s'accompagne d'un porter à connaissance spécifique. La réglementation relative à ce risque est annexée au présent PLU.

4.5 Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque moyen à fort de retrait/gonflement des argiles, qui génère des préconisations constructives élaborées par les services de l'Etat (se reporter aux annexes du présent PLU).

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

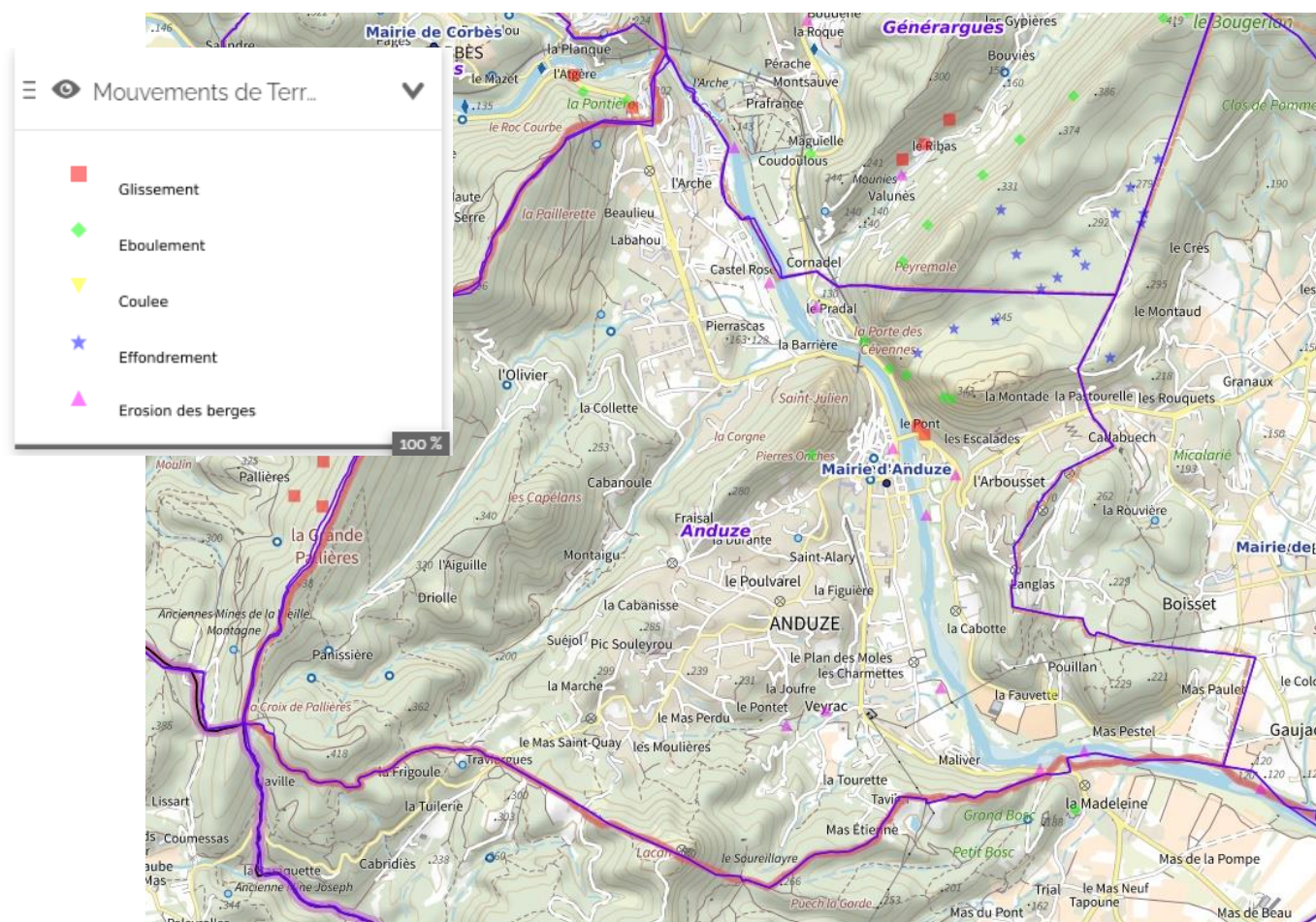
4.6 Le risque de mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

Il peut se traduire par :

- Un affaissement ou un effondrement de cavités souterraines naturelles (grottes) ou anthropiques telles que les mines et les carrières,
- Des phénomènes de gonflement ou de retrait liés aux changements d'humidité de sols argileux, à l'origine de fissuration du bâti,
- Un tassement de sols compressibles (vase, tourbe, argile) par surexploitation,
- Des glissements de talus par rupture d'un versant instable,
- Des écroulements et chutes de blocs,
- Des ravinements, coulées boueuses et torrentielles,
- Une érosion sur les côtes basses sableuses.

Le phénomène le plus recensé sur Anduze est l'érosion des berges au nombre de 10, suivis des éboulements (6) et des effondrements (3). La particularité de ces phénomènes est qu'ils sont quasiment tous localisés le long du Gardon ou à proximité.

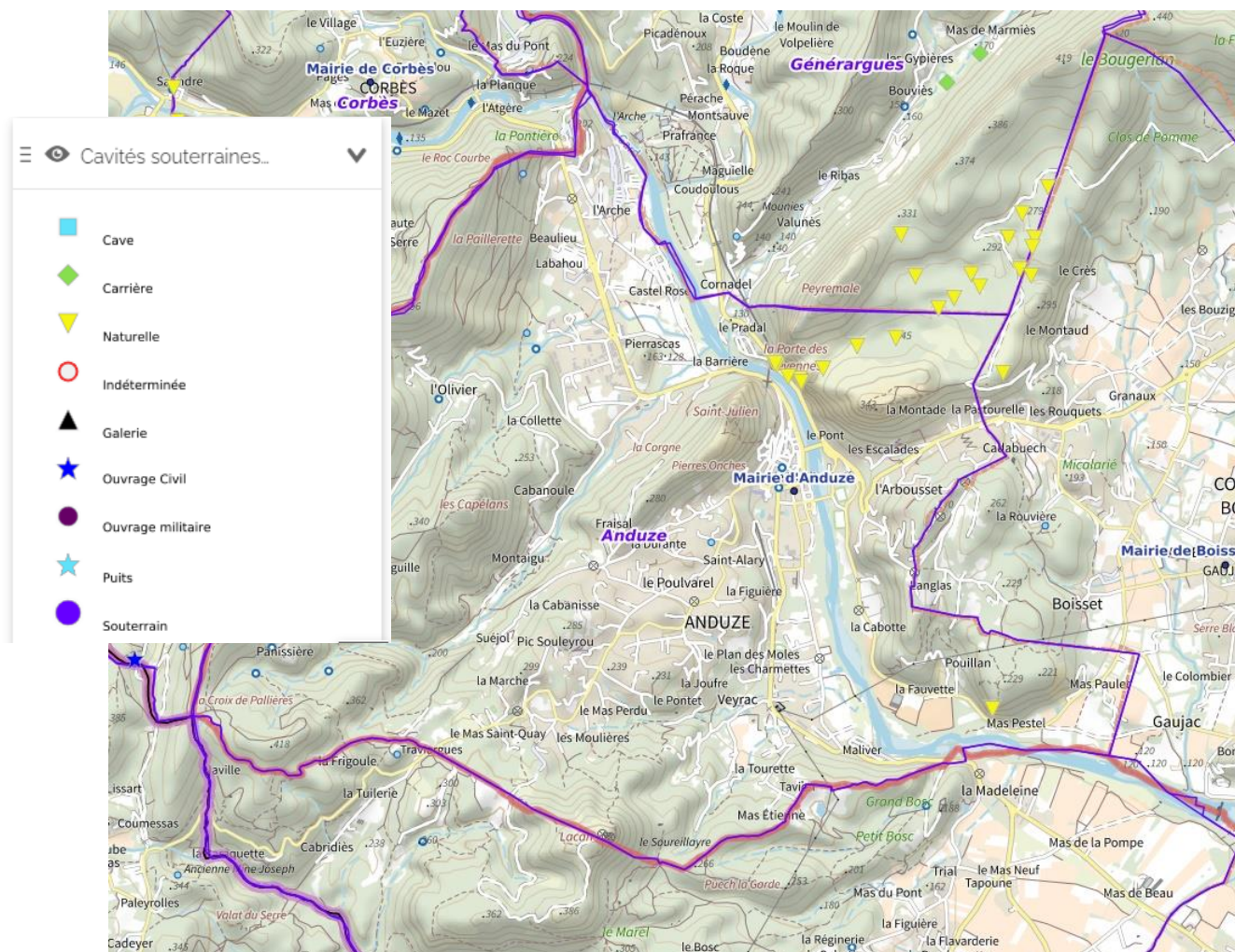


SOURCE : WWW.GEORISQUES.FR

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

4.7 Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.



SOURCE : WWW.GEORISQUES.FR

4.8 Le risque sismique

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (faible) au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

Conformément à l'article L112-18 du code de la construction et de l'habitation, des règles de constructions spécifiques applicables à certaines catégories de constructions sont définies par le Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

4.9 Le risque minier

Depuis quelques décennies, l'exploitation des mines s'est fortement ralentie en France, et la plupart sont fermées.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

L'aléa minier le plus marquant correspond aux mouvements de terrains liés à l'évolution des cavités d'où l'on a extrait charbon, pétrole, gaz naturel ou sels (gemme, potasse) et différents métaux, à ciel ouvert ou souterraines, abandonnées du fait de l'arrêt de l'exploitation. Ces cavités peuvent induire des désordres en surface pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens.

Les manifestations en surface de l'aléa minier sont de plusieurs ordres en fonction des matériaux exploités, des gisements, de leur profondeur, de la nature des terrains encaissants et des modes d'exploitation.

On distingue :

- Les mouvements au niveau des fronts d'abattage des exploitations à ciel ouvert : ravinements liés aux ruissellements, glissements de terrain, chutes de blocs, écoulement en masse.
- Les affaissements d'une succession de couches de terrain avec formation en surface d'une cuvette d'affaissement
- L'effondrement généralisé par dislocation rapide et chute des terrains sus-jacents à une cavité peu profonde et de grande dimension
- Les fontis, correspondant à un effondrement localisé du toit d'une cavité souterraine, avec montée progressive de la voûte qui finit par déboucher à ciel ouvert quand les terrains de surface s'effondrent.

Par ailleurs l'aléa minier peut se manifester par des phénomènes hydrauliques (inondations ...), des remontées de gaz de mine, des échauffements avec reprise de combustion éventuelle et des pollutions des eaux et du sol.

Les mouvements de terrain rapides et discontinus (effondrement localisé ou généralisé), par leur caractère soudain, augmentent la vulnérabilité des personnes.

Ces mouvements de terrain ont des conséquences sur les infrastructures (bâtiments, voies de communication, réseaux), allant de la dégradation partielle à la ruine totale.

Les affaissements en surface provoquent des dégâts bâtimentaires avec fissurations, compressions, mise en pente. Les travaux miniers peuvent perturber les circulations superficielles et souterraines des eaux : modifications du bassin versant, du débit des sources et des cours d'eau, apparition de zones détrempées, inondations en cours ou à l'arrêt du chantier (notamment à cause de l'arrêt du pompage ou de l'ennoyage des galeries).

Enfin l'activité minière peut s'accompagner de pollutions des eaux souterraines et superficielles et des sols du fait du lessivage des roches et de la présence de résidus issus des anciennes installations de traitement des minerais (métaux lourds tels mercure, plomb, nickel...).

Le territoire communal est concerné par le risque minier (se reporter aux annexes du présent PLU).

Que ce soit un aléa pour effondrement localisé (puits, travaux avérés autour des galeries, zone potentiellement affectées par des travaux miniers) ou tassement (dépôts miniers de surface), le niveau est faible sur Anduze.

Sont interdits :

- Le remaniement des sols sauf autorisation préfectorale autorisant des travaux expressément motivés,
- Toute activité de loisir type VTT ou quad,
- Tout projet immobilier.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

4.10 Le risque lié au radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

Anduze est classée en catégorie 3 à savoir un risque fort.

4.11 Le risque de transport de matières dangereuses

Le territoire d'Anduze est impacté par ce risque selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), validé le 13 mai 2021 par arrêté préfectoral n° 30-2021-05-31-0003.

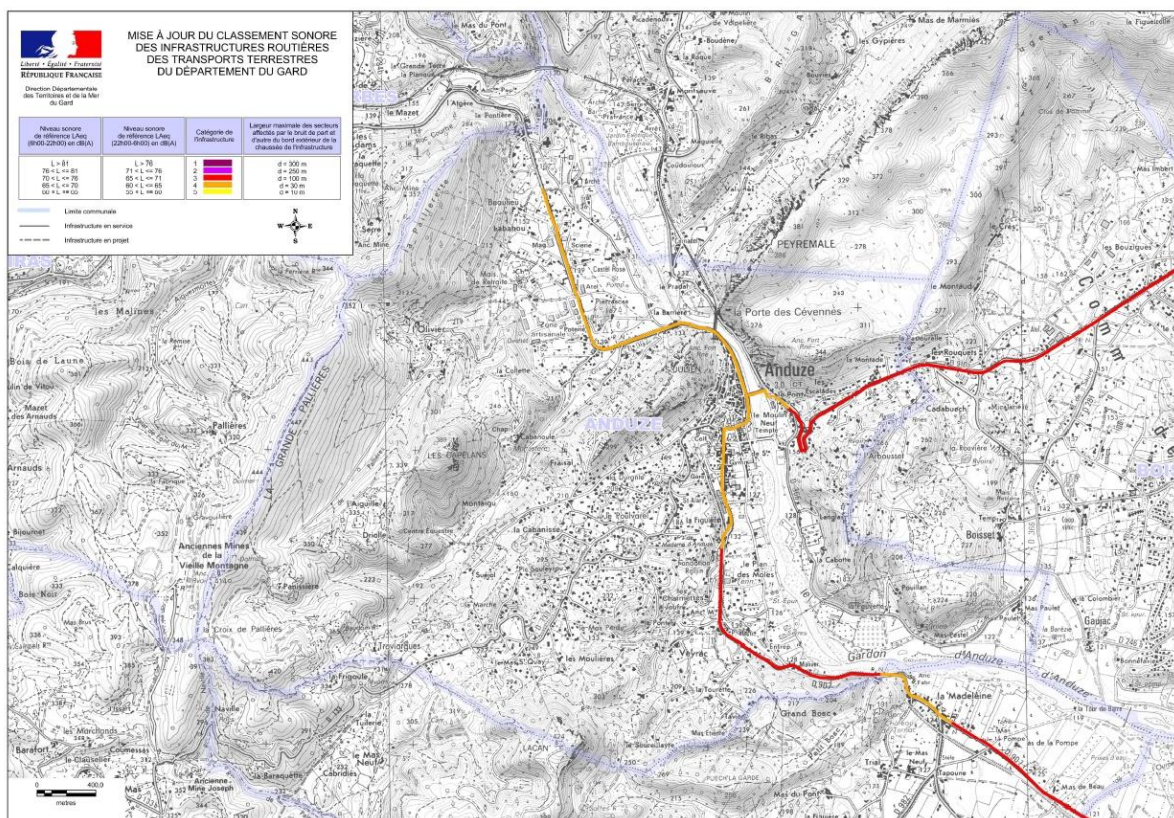
4.12 Les secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Anduze est concernée par l'arrêté préfectoral n° 2014071-0019 du 12 mars 2014, qui identifie les voies concernées par le bruit sur la commune, et fixe des bandes de part et d'autre des voies dans lesquelles des normes d'isolation acoustique renforcée devront être respectées, conformément au Code de la construction (voir Annexe du présent PLU).

Voirie	Catégorie	Largeur affectée par le bruit (en mètres)
RD 907	4	30
RD907 (entre La Madeleine et l'entrée de l'agglomération d'Anduze)	3	100
RD 910A	4	30
RD 910A	3	100

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES



SOURCE : PORTER A CONNAISSANCE DU PLU

5. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Sur la base du guide pratique pluvial urbain de la Communauté Alès Agglomération adopté par le Conseil Communautaire du 16 décembre 2020, l'ensemble des zones du PLU devra s'y référer et respecter les dispositions suivantes :

5.1 Compensation à l'imperméabilisation des sols

Sur l'ensemble des territoires communaux couverts par la compétence pluviale urbaine, **excepté en zone de centre historique avec des opérations de renouvellement urbain**, afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, une compensation à l'imperméabilisation des sols sera demandée dans le respect des prescriptions suivantes :

- Toute imperméabilisation nouvelle des sols doit faire l'objet d'une compensation à l'imperméabilisation des sols. Pour des besoins pratiques et rationnels, il sera admis pour tout aménagement ou construction générant **une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m²** doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la limite a minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée).

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à **100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé** (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R111-2 du code de l'urbanisme).
- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel, par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention ou d'autres systèmes techniques à valider, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.
- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par **infiltration naturelle** dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un **dispositif de vidange** ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres / seconde / hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.

Toute rétention des eaux pluviales retenue dans des bassins de rétention par des merlons faisant office de « digue » générant une rétention de type « hors sol » par un remblaiement du terrain naturel, devra faire l'objet d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, attestant que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et voue un double usage (jardin, ...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

5.2 *Conservations et préservations des écoulements de surface et des passages d'eaux*

Sur l'ensemble des territoires communaux, il est préconisé un maintien de l'ensemble des fossés et les passages d'eau existants pour assurer la bonne gestion des écoulements de surface.

Les préconisations présentées ci-dessous sont issues des documents de planifications environnementaux, des guides techniques pratiques existants et des doctrines départementales en matière de gestion des eaux pluviales.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

5.2.1 Les clôtures

▪ Clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement)

Les clôtures devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

▪ Clôtures situées en dehors des zones inondables

Les clôtures maçonnées devront être transparentes aux ruissellements de surface*, c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique. Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.

Les clôtures contiguës à un fossé ne devront pas modifier les écoulements de surface.

5.2.2 Les fossés

Lorsqu'un fossé est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue, afin :

- De conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval,
- De conserver un espace nécessaire au passage pour l'entretien.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture, ...) devront se faire en retrait du fossé, et non sur la limite parcellaire, afin d'éviter un busage et de conserver les caractéristiques d'écoulement des eaux.

5.2.3 Le collecteur pluvial

Lorsqu'un collecteur pluvial est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue, afin :

- De conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation,
- De ne pas endommager ou fragiliser le collecteur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront se faire en retrait.

Nota : Selon l'état du collecteur ainsi que de l'implantation du projet d'urbanisme, des dispositions particulières (déviation du réseau, prescriptions sur la construction du bâtiment, ...) pourront être étudiées au cas par cas, en concertation avec le gestionnaire.

5.2.4 Conservation et restauration des axes naturels d'écoulement – transparence hydraulique

La couverture, la canalisation et le déplacement des talwegs et fossés sont interdits, sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (créations d'ouvrage d'accès aux propriétés, nécessité de stabilisation des berges, opérations d'aménagement d'ensemble à dossier loi sur l'eau, ...) et/ou étude hydraulique spécifique analysant l'impact du projet.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

5.2.5 Passage d'eau

Un passage d'eau de ruissellement est un terme désignant le cheminement des eaux de ruissellement surfaciques qui n'apparaît que lors des précipitations. Contrairement au chevelu hydrographique de surface (talweg, ruisseau) qui est recensé ou identifié sur les plans de zonage, ces passages d'eaux temporaires sont difficilement identifiables par temps sec.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau de ruissellement, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale permettant l'écoulement normal de l'eau de ruissellement lorsque celle-ci n'est pas mentionnée sur le règlement graphique.

Lors des constructions et des travaux liés à l'aménagement des sols, le pétitionnaire prendra toutes les dispositions pour ne pas modifier par la main de l'Homme les écoulements de surface.

6. PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

Il est rappelé l'application des articles L152-5 et R151-28 qui autorisent l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme à déroger aux dispositions du présent Règlement en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'implantations et d'aspect extérieur des constructions, afin de permettre la réalisation de dispositifs d'isolation par l'extérieur, l'installation de dispositifs de protection contre les rayonnements solaires ou plus généralement de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

En dehors des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques, à la protection des sites et monuments naturels et du zonage archéologique, des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

7.1 Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre de leur intérêt patrimonial, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux de ravalement des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 ou situés dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'article L151-19, ainsi que l'édification d'une clôture située dans un même secteur d'intérêt patrimonial doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-12, R421-17-1, R421-23),
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

architecturales et à leur mise en valeur ;

- Toute démolition, même partielle, sera obligatoirement soumise à permis de Démolir (art. R421-28), tandis que la démolition totale sera évitée et leur intégration dans les projets architecturaux, urbains et paysager encouragée ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant ;

Ces éléments bâtis à préserver ne peuvent en outre faire l'objet de dérogations au présent règlement au titre de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme.

7.2 Protection du patrimoine naturel et paysager

7.2.1 Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable au titre des articles L421-4 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

7.2.2 Continuités écologiques à conserver

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver ou à planter.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du Code de l'Urbanisme)
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre,
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

7.2.3 Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme).

L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

7.2.4 Les cours d'eau

Il est affecté une zone dite de FRANCS-BORDS « non ædificandi » de 10 m de largeur à compter des berges des principaux cours d'eau, chevelu hydraulique et fossés d'évacuation des eaux de ruissellement du territoire. Dans cette zone non ædificandi, l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit.

Ces zones sont totalement inconstructibles.

8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de ville :

8.1 Maillages, espaces et équipements publics

8.1.1 Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés (pièce n°3.3 du présent PLU), donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

8.2 *Projet urbain*

8.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles mises en application des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme figurent au document graphique.

8.2.2 Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe du présent PLU.

Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement* ou mettre en œuvre une politique publique.

8.3 *Maitrise de l'urbanisation en zones agricole et naturelle*

8.3.1 Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole devront être identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

L'accord du changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire.

8.3.2 Secteurs de Taille et de Capacité limitées (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées, dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement des zones A et N.

9. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'Urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

ART. *R.151-18 - LES ZONES URBAINES SONT DITES « ZONES U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ART. *R.151-20 - LES ZONES A URBANISER SONT DITES « ZONES AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

ART. *R.151-22 et R151-23 - LES ZONES AGRICOLES SONT DITES « ZONES A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

ART. *R.151-24 et R151-25 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES SONT DITES « ZONES N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

10. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations officielles reconnues par le Code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 21 sous-destinations (Articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE
- Exploitation agricole - Exploitation forestière
HABITATION
- Logement - Hébergement
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE
- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Cinéma
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

10.1 La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Elle comprend deux sous-destinations :

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

10.2 La destination de construction « habitation »

Elle comprend deux sous-destinations :

- **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

10.3 La destination de construction « commerce et activité de service »

Elle comprend sept sous-destinations :

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (*exemples : épicerie, supermarché, hypermarché...*).
- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens (*exemples : toutes professions dites libérales*).
- **La sous-destination « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **La sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

10.4 La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Elle comprend six sous-destinations :

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

industrielles concourant à la production d'énergie.

- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

10.5 La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Elle comprend quatre sous-destinations :

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

A ces destinations précisément énumérées par le Code de l'Urbanisme, s'ajoutent d'autres destinations auxquelles le Code de l'Urbanisme fait référence dans le cadre de l'application de réglementations diverses, telles que :

- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, les caravanes,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les aires de jeux et de sports accueillant du public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les piscines*
- Les dépôts de véhicules*
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sols...

11. DEFINITIONS ET LEXIQUE

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement figurent en annexe du présent Règlement.

Les astérisques figurant dans ce document constituent un renvoi à ces définitions.

Titre 2 - Dispositions applicables à la zone urbaine



1. PREAMBULE DE LA ZONE U

La zone urbaine est concernée par :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** n°1, 3, 4 et 5. La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°05 du PLU).
- **Une servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Se reporter au point 2.2 du règlement de la présente zone.
- **Une protection des rez-de-chaussée commerciaux, mise en place au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »
- **Une protection des éléments bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
- **Une protection des éléments de paysage non bâtis à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à :
 - « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
 - Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » ;
 - Des espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Une protection, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**, des zones humides identifiées en application de l'arrêté du 1er octobre précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement. Afin de garantir la préservation des zones humides, toute construction ou mouvement de sol y sont interdits.
Des zones humides représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.
- **Le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone U est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du PPRI, approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2014 (voir Annexes du PLU) ;
- **Les dispositions pour la gestion des eaux pluviales** issues de l'étude CEREg (voir Annexe du PLU et titre 1 du présent document) ;
- **Les dispositions pour la gestion du risque « incendie / Feux de forêts »** issue du Porter à connaissance (voir Annexe du PLU) ;
- **Le risque lié au transport de matières dangereuses** (par voie terrestre), qui génère des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des infrastructures concernées (voir les dispositions générales du présent Règlement et Annexe du PLU) ;
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU) ;
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (voir Annexe) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU :
 - Une servitude (AC1) correspondant au nouveau périmètre de protection édicté autour de la Fontaine couverte, la Tour de l'horloge et le grand temple ;
 - Une servitude (AS1) relative aux périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du champs captant de la Plaine de Labahou, du champ captant de Tornac et le captage dits du Puit du Coudoulous ;
 - Une servitude (I4) liée à l'emprise des lignes aériennes électrique ;
 - Une servitude (PT2) liée à l'emprise de la liaison hertzienne entre Montagnac/Mayargues et Saint-Jean-du-Gard/Sueille.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U, sauf stipulations contraires.

Caractère de la zone :

La zone U concerne plusieurs secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, la zone U se compose de plusieurs zones :

- **Une zone UA**, zone urbaine dense et mixte qui couvre le centre ancien de la commune et l'extension de celui-ci vers le quartier gare au sud, correspondant au cœur de vie ;
 - **Un sous-secteur UAp** correspondant aux parcelles de la zone UA appartenant au nouveau périmètre des monuments historiques.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

- **Une zone UB**, zone de mixité urbaine de densité moyenne (habitat, commerces et de services et activités non nuisibles) ;
 - **Un sous-secteur UBp** correspondant aux parcelles de la zone UB appartenant au nouveau périmètre des monuments historiques,
 - **Un sous-secteur UBa** correspondant aux parcelles de la zone UB en assainissement non collectif.
- **Une zone UC**, zone de mixité urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire de faible densité moyenne (habitat, commerces et de services et activités non nuisibles) ;
 - **Un sous-secteur UCa** correspondant aux parcelles de la zone UC en assainissement non collectif.
- **Une zone UE**, zone urbaine destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services ;
 - **Un sous-secteur UEa** correspondant aux parcelles de la zone UE en assainissement non collectif.
- **Une zone UEc**, zone urbaine à vocation commerciale ;
- **Une zone UEs**, zone urbaine destinée à des établissements liés à la santé et au social ;
 - **Un sous-secteur UEs a** correspondant aux parcelles de la zone UEs en assainissement non collectif.
- **Une zone UG**, zone du quartier de la Gare pour laquelle une orientation d'aménagement et de programmation est édictée ;
- **Une zone UP**, zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - **Un sous-secteur UPa** correspondant aux parcelles de la zone UP en assainissement non collectif.
- **Une zone UT**, zone à vocation touristique sociale correspondant au domaine de Val de l'Hort.

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les sous-secteurs indicés par « a » pour l'assainissement non collectif et par « p » pour le nouveau périmètre des monuments historiques ne font pas l'objet d'un règlement propre. **Il faut se reporter au titre 6 pour les prescriptions relatives au monument historique et au règlement des zones (partie 4- Équipements et réseaux) pour les prescriptions relatives à l'assainissement.**

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

2.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UA			ZONE UB			ZONE UC		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole									
	Exploitation forestière									
HABITATION	Logement									
	Hébergement									
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration									
	Commerce de gros									
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle									
	Hôtels									
	Autres hébergements touristiques									
	Cinéma									
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles,									
	Équipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie,									
	Entrepôt,									
	Bureau,									
	Centre de congrès et d'exposition									

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

AUTRES DESTINATIONS	AUTRES USAGES	ZONE UA			ZONE UB			ZONE UC		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL	Affouillements et exhaussements de sol									
	Aires de stationnement ouvertes au public									
	Parcs d'attractions ouverts au public									
	Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs*									
	Terrains aménagés pour des habitations légères type tiny house ou yourtes									
	Garages collectifs de caravanes									
	Dépôts de véhicules*									
	Carrières et gravières									

Pour la zone UA :

- Les constructions* destinées à accueillir une activité d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions destinées à accueillir une salle d'art et de spectacles sont autorisées condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les habitations légères de type Tiny house ou yourtes sont autorisées sous condition d'être raccordées aux réseaux existants, d'être intégrées au paysage et utilisant des matériaux durables.

Pour la zone UB :

- Les constructions* destinées à accueillir une activité d'exploitation agricole ou forestière, une salle d'art ou de spectacle sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions destinées à accueillir une activité d'artisanat ou de commerce de détails sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions destinées à accueillir une activité de restauration ou d'hôtel ou un cinéma ou une salle d'art et de spectacles sont autorisées condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les habitations légères de type Tiny house ou yourtes sont autorisées sous condition d'être raccordées aux réseaux existants, d'être intégrées au paysage et utilisant des matériaux durables.

Pour la zone UC :

- Les constructions* destinées à accueillir une activité d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions destinées à accueillir une activité d'artisanat ou de commerce de détails sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions destinées à accueillir une activités de restauration ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel ou un cinéma sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- Les constructions destinées à accueillir un établissement d'enseignement, de santé et d'actions, une salle d'art et de spectacles, des équipements sportifs et autres équipements recevant du public sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les habitations légères de type Tiny house ou yourtes sont autorisées sous condition d'être raccordées aux réseaux existants, d'être intégrées au paysage et utilisant des matériaux durables.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UE			ZONE UEc			ZONE UEs		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole									
	Exploitation forestière									
HABITATION	Logement									
	Hébergement									
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration									
	Commerce de gros									
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle									
	Hôtels									
	Autres hébergements touristiques									
	Cinéma									
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles,									
	Équipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie,									
	Entrepôt,									
	Bureau,									
	Centre de congrès et d'exposition									

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

AUTRES DESTINATIONS	AUTRES USAGES	ZONE UE			ZONE UEc			ZONE UEs		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL	Affouillements et exhaussements de sol									
	Aires de stationnement ouvertes au public									
	Parcs d'attractions ouverts au public									
	Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs									
	Terrains aménagés pour des habitations légères type tiny-house ou yourtes pour de l'habitat permanent									
	Garages collectifs de caravanes									
	Dépôts de véhicules*									
	Carrières et gravières									

Pour la zone UE :

- Les constructions* à usage d'habitation destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées aux constructions à usage d'activité (dans le même volume) et qu'elles interviennent après la construction à usage d'activité.
- Les constructions destinées à accueillir un hôtel ou un cinéma sont autorisées condition que ces activités soient compatibles avec le tissu dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- Les constructions destinées à accueillir un établissement d'enseignement, de santé et d'actions, une salle d'art et de spectacles, des équipements sportifs et autres équipements recevant du public ou encore un centre de congrès et d'exposition sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Pour la zone UEc :

- Les entrepôts et les bureaux à condition qu'ils soient liés à l'activité autorisée dans la zone et sur la même unité foncière ainsi que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les constructions et les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles soient calibrées en fonction des besoins de l'activités et aménagées (cf. règle sur le stationnement).

Pour la zone UEs :

- Les constructions* à usage d'habitation (logement) destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées au paysage et qu'elles interviennent après la construction à usage d'activité.
- Les constructions destinées à accueillir un hôtel ou d'autres hébergements touristiques sont autorisées condition que ces activités soient compatibles avec le tissu dans lequel elles s'inscrivent ; qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles soient en lien avec l'activité de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles soient calibrées en fonction des besoins de l'activités et aménagées (cf. règle sur le stationnement).
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs* sont autorisés sous condition d'être compatible avec l'activité de la zone et intégrés au paysage.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UG			ZONE UP			ZONE UT		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole									
	Exploitation forestière									
HABITATION	Logement									
	Hébergement									
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration									
	Commerce de gros									
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle									
	Hôtels									
	Autres hébergements touristiques									
	Cinéma									
ÉQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles,									
	Équipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie,									
	Entrepôt,									
	Bureau,									
	Centre de congrès et d'exposition									

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

AUTRES DESTINATIONS	AUTRES USAGES	ZONE UG			ZONE UP			ZONE UT		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL	Affouillements et exhaussements de sol									
	Aires de stationnement ouvertes au public									
	Parcs d'attractions ouverts au public									
	Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs*									
	Terrains aménagés pour des habitations légères type tiny-house ou yourtes pour de l'habitat permanent									
	Garages collectifs de caravanes									
	Dépôts de véhicules*									
	Carrières et gravières									

Pour la zone UG :

- Les constructions destinées à accueillir une activité d'artisanat ou de commerce de détails sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions* destinées à accueillir une activité de restauration sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions destinées à accueillir un hôtel ou d'autres hébergements touristiques sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.

Pour la zone UP :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.

Pour la zone UT :

- Les constructions* à usage d'habitation (logement) destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées au paysage et qu'elles interviennent après la construction à usage d'activité.
- Les constructions destinées à accueillir un établissement d'enseignement, de santé et d'actions, une salle d'art et de spectacles, des équipements sportifs et autres équipements recevant du public sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles soient calibrées en fonction des besoins de l'activités et aménagées (cf. règle sur le stationnement).
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs* sont autorisés sous condition d'être compatible avec l'activité de la zone et intégrés au paysage.
- Les constructions à destination d'habitations légères (tiny-house par exemple) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité et, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes... s'ils sont nécessaires à l'activité.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides :

- **Sont en outre interdits :**
 - o Toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
 - o Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
 - o La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
 - o L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- **Sont autorisés :**
 - o Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone urbaine sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

2.2 Mixité fonctionnelle et sociale

2.2.1 Mixité fonctionnelle

Pour les zones UA, UB et UG, le changement de destination ou sous-destination des rez-de-chaussée donnant sur rue et repérés au Document graphique (pièce n°3.2 du PLU) au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme ne pourra s'effectuer qu'au profit d'une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles.

2.2.2 Mixité sociale

En zones UB, UC toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de 30 % de logements sociaux pour toute construction de plus de 4 logements¹.

Exemples :

- Pour 5 logements construits, 2 logements seront à vocation sociale (30% de 5 = 1,5)
- Pour 6 logements construits, 2 logements seront à vocation sociale (30% de 6 = 1,8)
- Pour 9 logements construits, 3 logements seront à vocation sociale (30% de 9 = 2,7)

La zone UG doit comprendre :

- **Obligatoirement** un minimum de 30 % de logements locatifs socialement aidés (LLS) en nombre de logement mais également en surface de plancher (SDP),
- **Et en plus** 20 % de logements en accession abordable (primo-accédant, PTZ...) en nombre de logement mais également en surface de plancher (SDP).

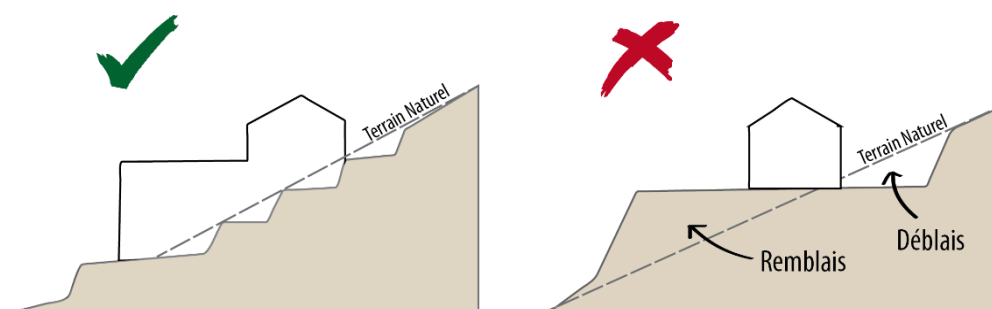
¹ **Règle de l'arrondi :** si le dernier chiffre est inférieur à 5, arrondissez le chiffre précédent vers le bas. En revanche, s'il est supérieur ou égal à 5, il faut arrondir le chiffre précédent vers le haut.

3. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites. De manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. L'appareillage en pierres existant doit être respecté.



La construction doit s'adapter à la pente et au relief existant et non l'inverse.

3.1.1 Emprise au sol

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent en mesurant le rapport de la surface de l'emprise au sol sur la surface totale du tènement. L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions :

- Les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers,
- Les constructions annexes et les abris de jardins ou de voitures,
- Les piscines y compris non couvertes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres.

L'emprise au sol autorisée par zones ne peut excéder un pourcentage de la surface du terrain indiqué dans le tableau suivant :

Zones du PLU	Pourcentage d'emprise au sol autorisées
UA	Non règlementée
UB	50%
UC	35%
UE	50%
UEc	30%
UES	40%

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

UG	Voir le pourcentage défini par unité de voisinage au futur cahier des charges
UP	Non règlementée
UT	40%

En toutes zones :

➔ L'emprise au sol des annexes* ne doit pas dépasser 40 m².

3.1.2 Hauteur des constructions

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Zones du PLU	Hauteur maximale en mètres	Équivalence maximale en niveaux ²
UA	15 m	R+3
UB	11 m	R+2
UC	7 m	R+1
UE	9 m	R+2
Uec	8 m	R+2
UEs	15 m	R+3
UG	11 m ³	R+2
UP	11 m	R+2
UT	7 m	R+1

En toutes zones, les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessous, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la

² Le nombre d'étage n'est donné qu'à titre indicatif, seule la hauteur est réglementaire.

³ Hors édicules techniques ou édicules nécessaires à l'accessibilité des toitures terrasses.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

3.1.3 Implantation des constructions

Champ d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Dans l'ensemble des zones :

- En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale doivent respecter le **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE LA MOBILITE et LE RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTALE** en vigueur : les marges de retrait (sauf indications contraires portées sur les documents graphiques) des constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :
 - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 1 dit **voie structurante** (25 m en zone Montagne),
 - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 2 dit **voie de liaison** (15 m en zone Montagne),
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée des routes de niveaux 3 dit **voie de proximité** (10 m en zone Montagne),
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée de la voie verte (10 m en zone Montagne)
- Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :
 - Présenter une qualité urbaine et paysagère ;
 - Ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes ;
 - Pour toute opération d'aménagement* d'ensemble, d'habitats collectifs, de logements individuels groupés, des règles d'implantation différentes pourront être prises afin d'assurer une unité architecturale.

Nonobstant les dispositions qui précèdent et suivent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone UA :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

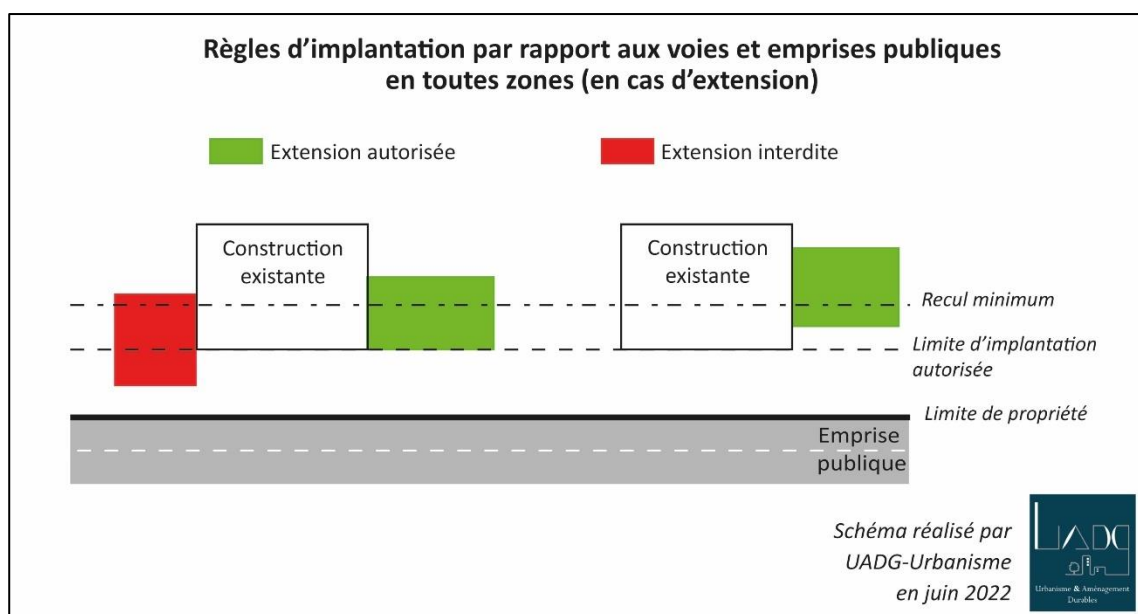
La continuité du front bâti pourra être partielle dans le cas où elle est complétée par des clôtures. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

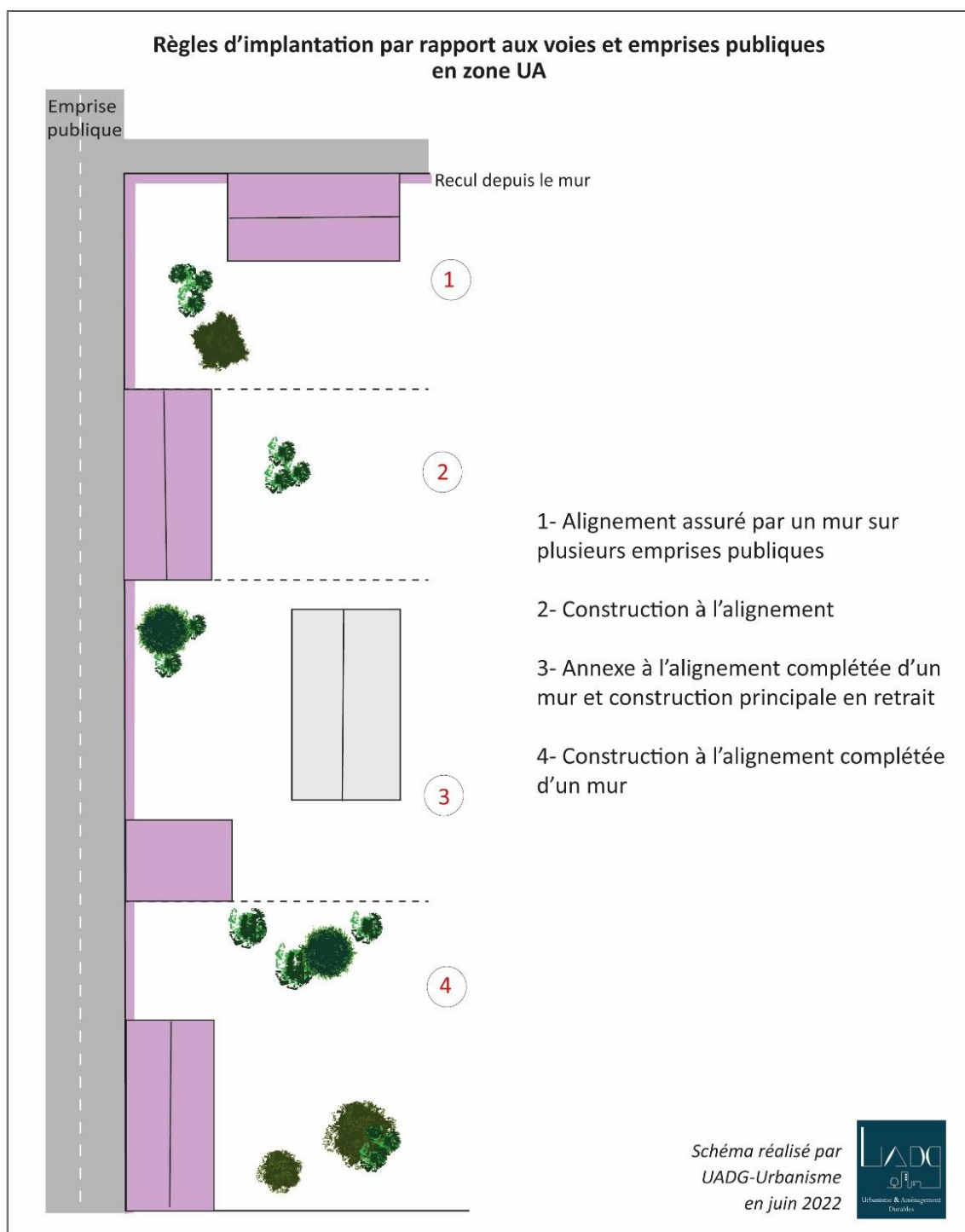
Pour les annexes : elles devront être implantées à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Les piscines mais le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier aux nuisances sonores ;
- Les extensions* pourront s'implanter en continuité de l'alignement d'une construction déjà existante portant l'extension.



TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »



Pour les zones UB et UC :

Les constructions doivent être implantées :

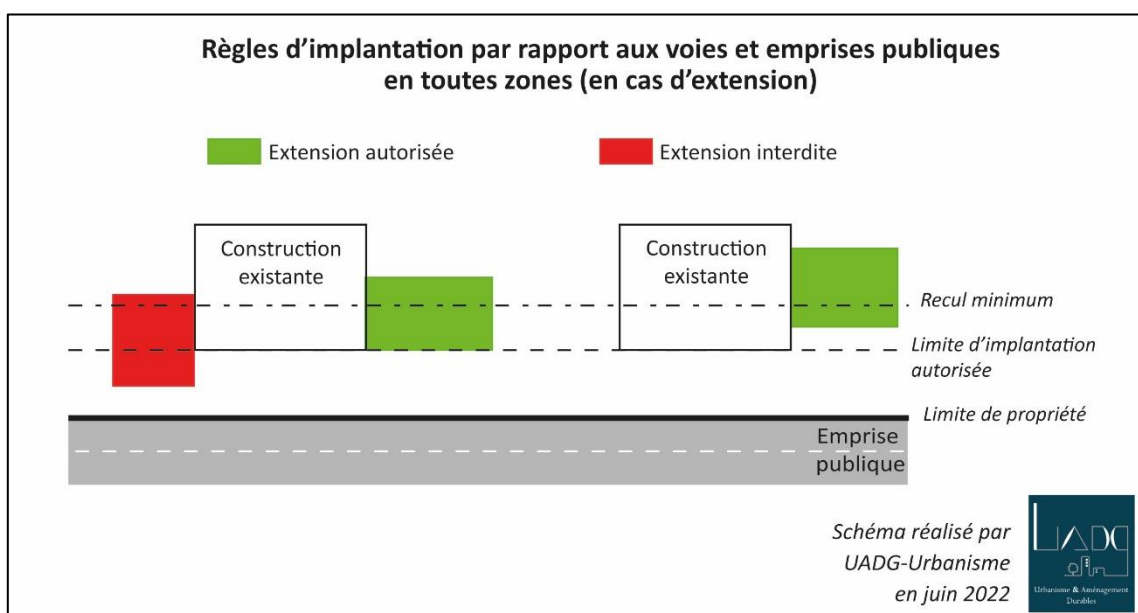
- Soit à une **distance minimale de 5 mètres** de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies,
- Soit à l'alignement.

Pour les annexes : elles devront être implantées à l'alignement ou bien avec un retrait minimum de 2 mètres.

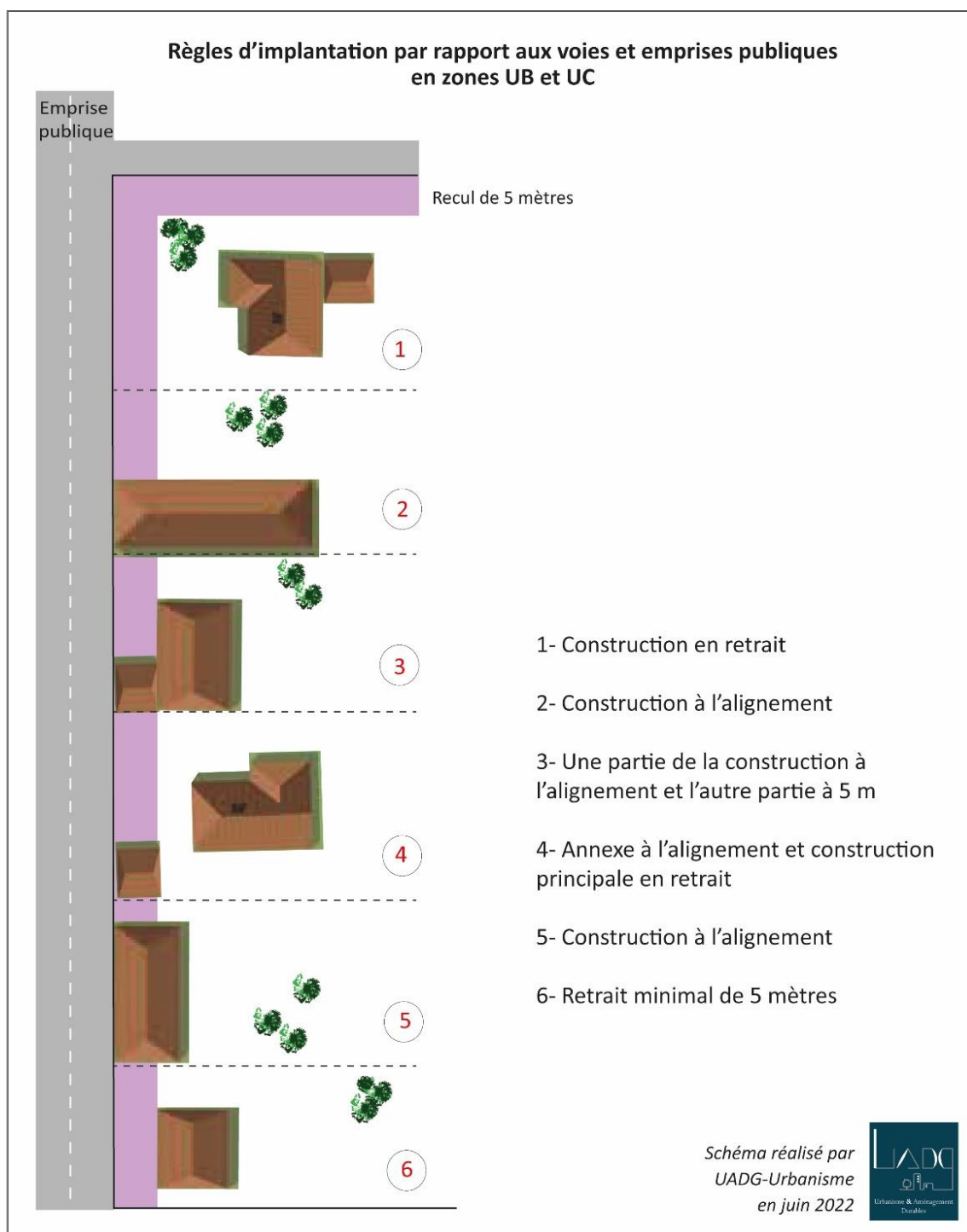
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessous peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les extensions* pourront s'implanter en continuité de l'alignement d'une construction déjà existante portant l'extension.



TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »



Les piscines doivent être implantées à **3 mètres minimum** des voies et emprises publiques. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier aux nuisances sonores.

Pour les zones UE, UEc et UEs :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une **distance minimale de 5 mètres** de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies,
- Soit à l'alignement pour la zone UE.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

Pour les annexes : elles devront être implantées à l'alignement ou bien avec un retrait minimum de 2 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessous peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour la zone UG :

Les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions du cahier des charges.

Pour la zone UP :

Non réglementé

Pour la zone UT :

Les constructions doivent être implantées à une **distance minimale de 5 mètres** de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Pour les annexes : elles devront être implantées à l'alignement ou bien avec un retrait minimum de 2 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessous peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

b. Par rapport aux limites séparatives

Pour la zone UA :

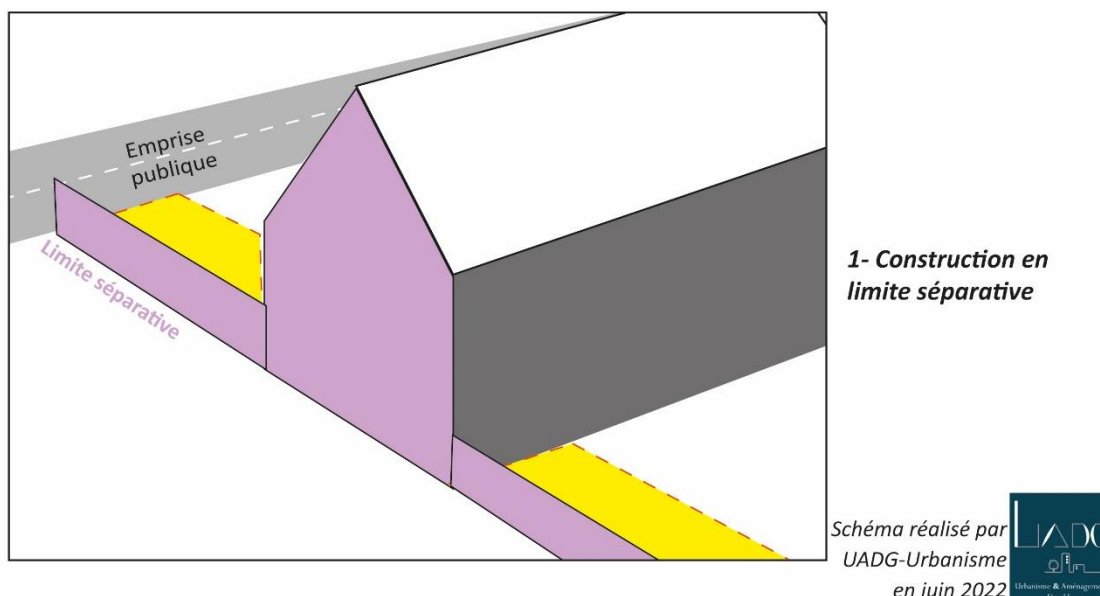
Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en retrait de la limite séparative pour les piscines et leur local technique.

Dans ce 2^{ème} cas, **cette distance n'étant jamais inférieure à 1 mètre.**

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UA



Pour la zone UG :

Les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions du cahier des charges.

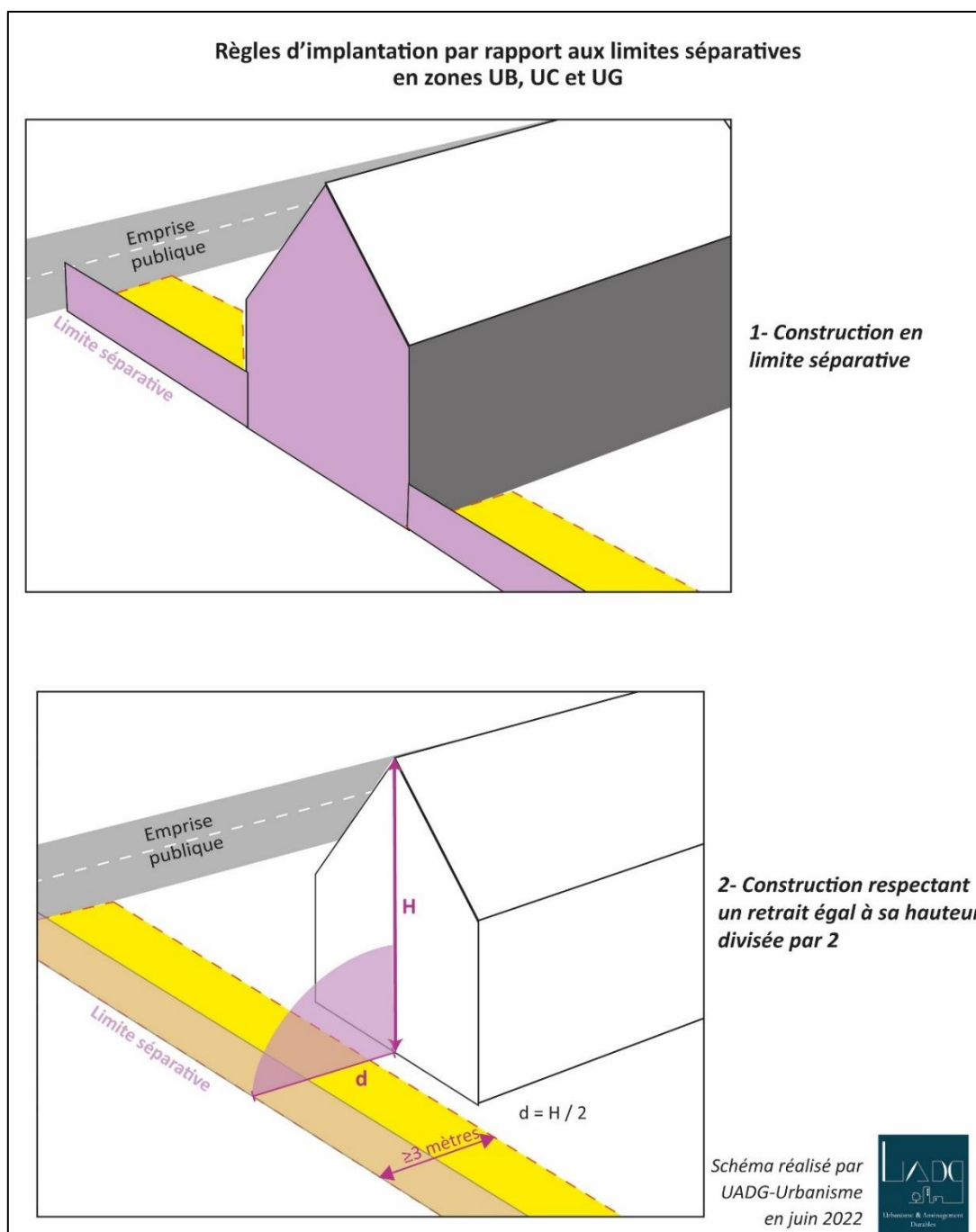
Pour les zones UB, UC :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en retrait de la limite séparative pour les piscines et leur local technique.

Dans ce 2^{ème} cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.**

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »



Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres (mesuré au bord du bassin). Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier aux nuisances sonores.

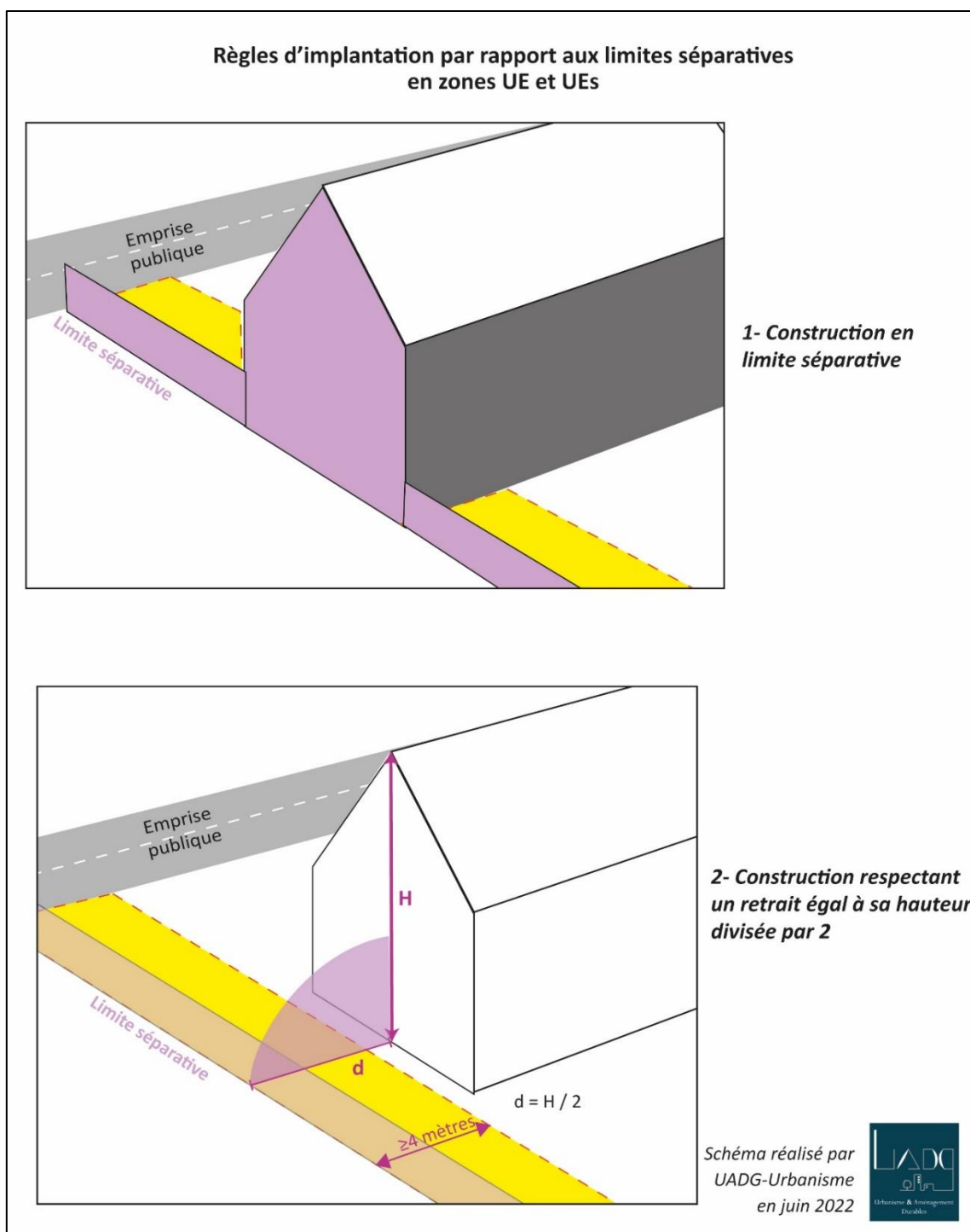
Pour les zones UE, UEc et UEs :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives (**zones UEc et UEs**),
- Soit en retrait de la limite séparative (**zones UE et UEs**).

Dans ce 2^{ème} cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres**.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »



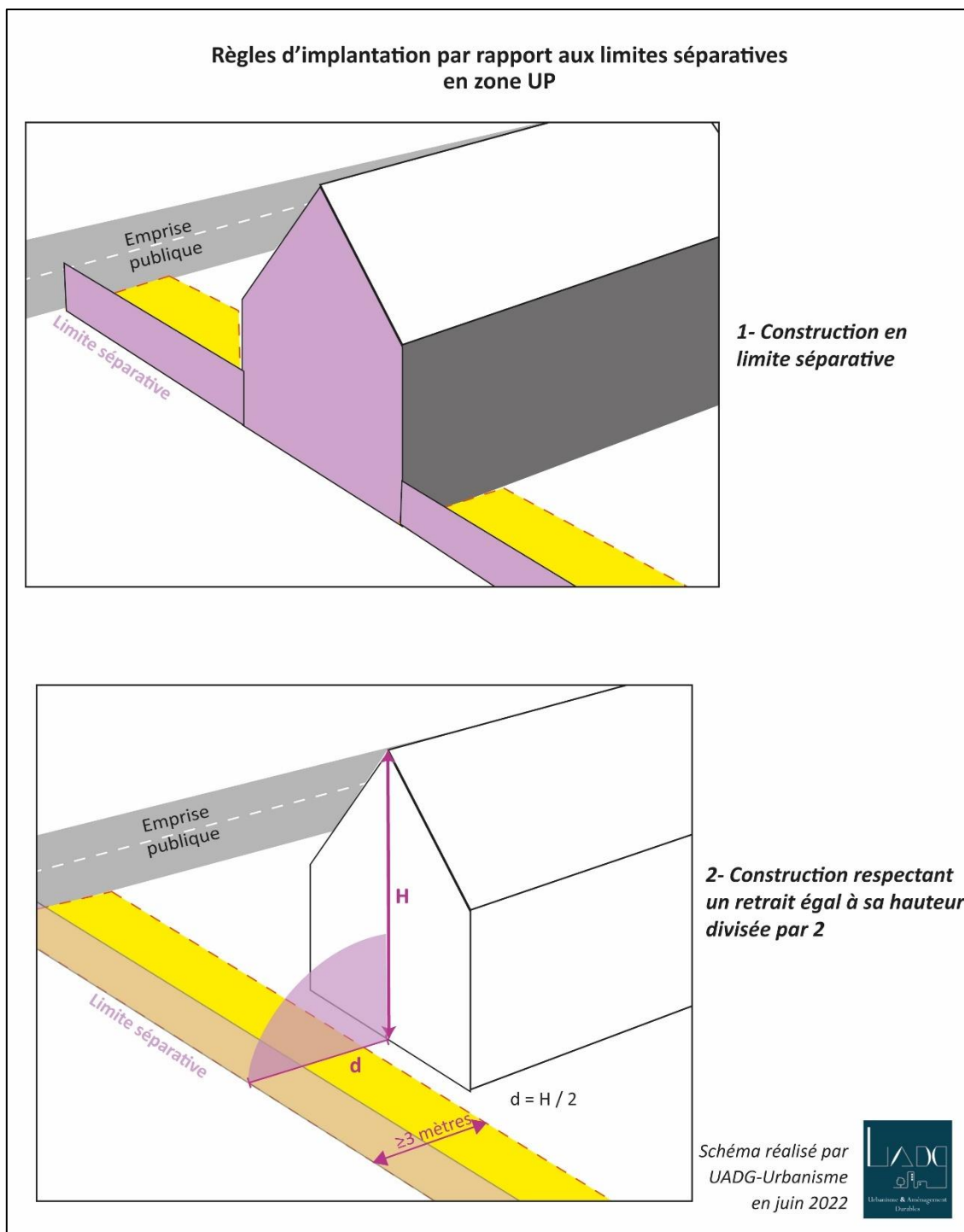
Pour la zone UP :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce 2^{ème} cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.**

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

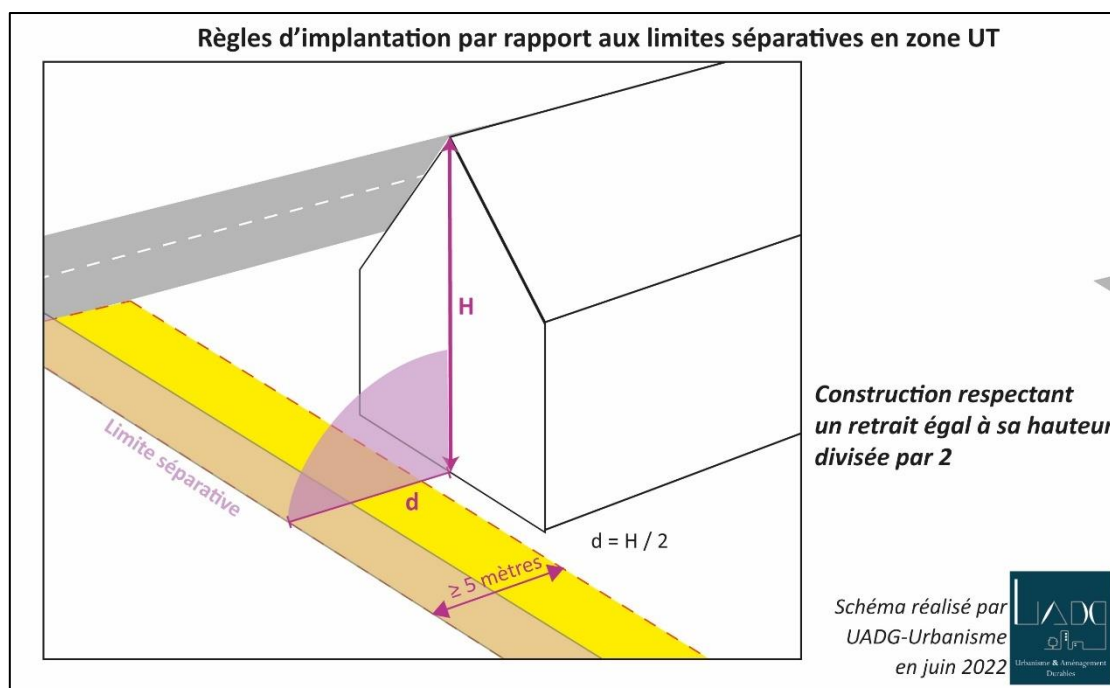


Pour la zone UT :

Les constructions devront être implantées en retrait de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.**

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »



c. Les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Pour les zones UA, UB, UC, UE, Uec, UEs, UP et UT : non réglementé

Pour la zone UG :

Les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions du cahier des charges.

3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont concernés :

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d'annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.3.1 Coefficient de surface de Pleine Terre (PLT)

Pour toutes les zones : ils s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions à la date d'approbation du PLU. Ils ne s'appliquent pas à la réhabilitation et au changement de destination.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Sur la base de l'emprise de l'opération, de la parcelle, le coefficient de pleine terre est d'au moins, selon la zone urbaine :

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

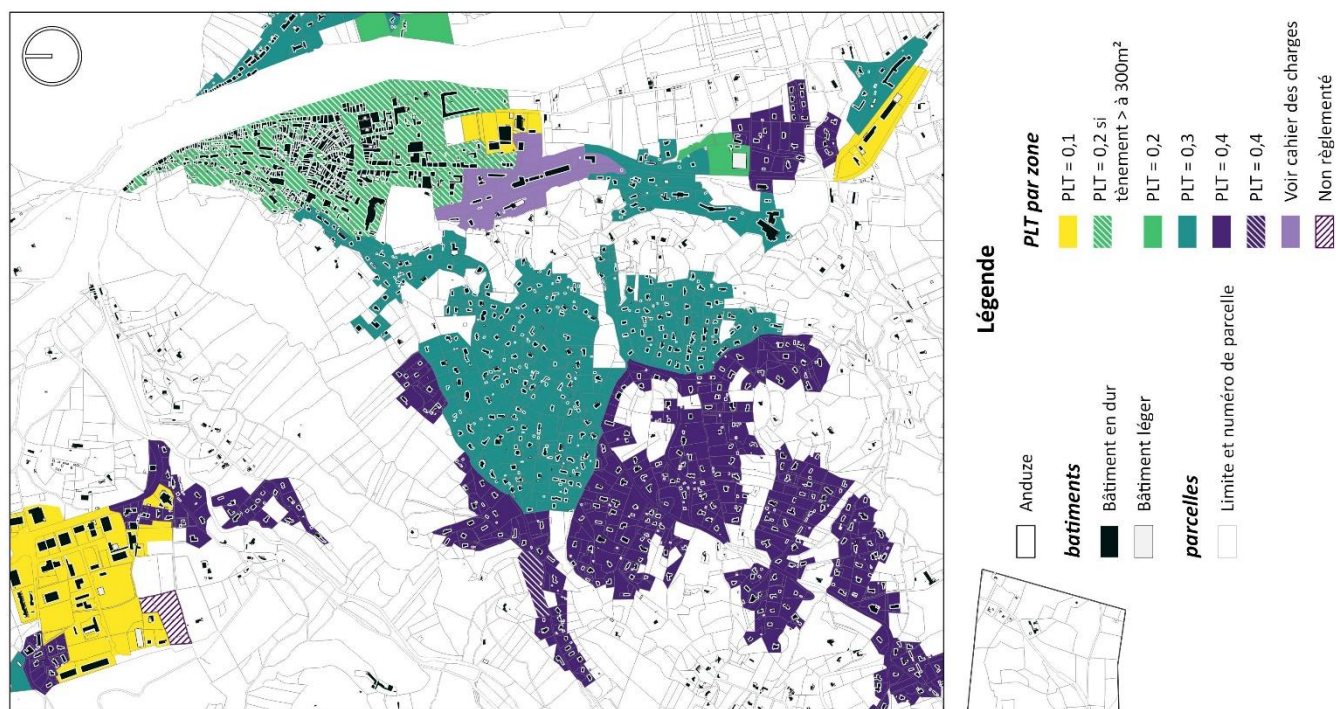
Zones urbaines	Taux minimum de surface aménagée en pleine terre (PLT) de la parcelle
UA	0,2 si parcelle > 300m ²
UB	0,3
UC	0,4
UE	0,1
UEc	0,1
UEs	0,3
UG	Voir le pourcentage défini par unité de voisinage au futur cahier des charges
UP	0,2
UT	0,3

Les arbres remarquables existants devront être obligatoirement conservés. Les autres arbres existants (*feuillus en particulier*) devront, dans la mesure du possible, être conservés s'ils n'empêchent pas la réalisation du projet. Dans le cas d'abattage, dans la mesure où cela ne contrevient pas aux contraintes de lutte contre les incendies, ils devront être remplacés tout ou partiellement par des plantations composées d'essences locales. Les essences devront être non invasives et adaptées au climat méditerranéen et au changement climatique. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 50 m² de terrain.

Pour les opérations groupées et ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, quel que soit le secteur, il doit être créé un jardin ou un espace vert paysager collectif en pleine terre. Cet espace ne peut être inférieur à 10 % de la surface de l'unité foncière.

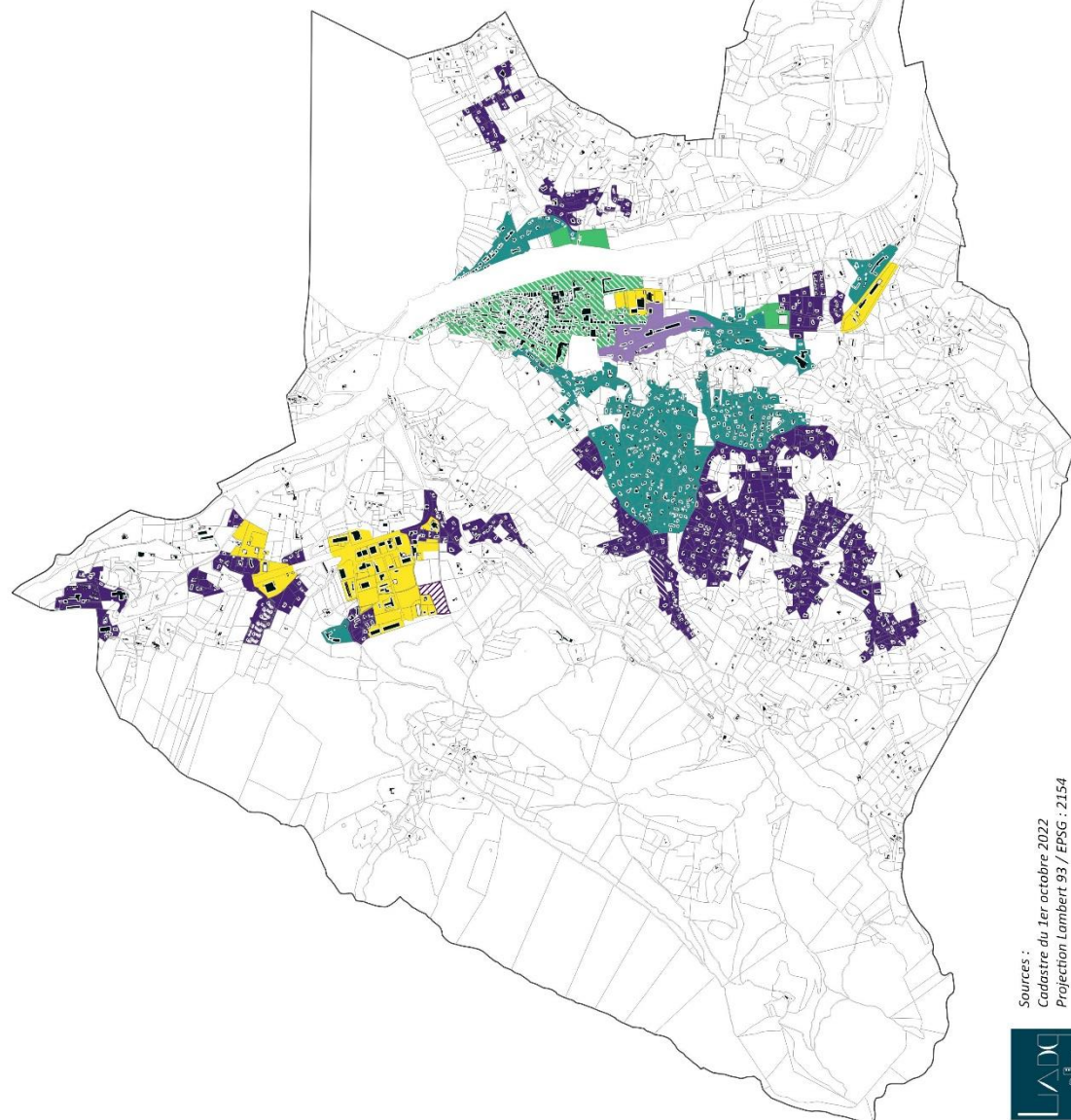
Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie d'essences locales et mélangées de 5 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone U (urbaine) et la zone agricole ou naturelle.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »



PLAN DE VÉGÉTALISATION

Carte des surfaces de Plaine Terre (PLT)



TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

3.3.2 Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Les espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général (se reporter à la Pièce n°3.3 du PLU)

Les présentes règles s'appliquent sur **les espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés.

Ils sont repérés sur le document graphique.

La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le document graphique (pièce n°3.3 du PLU) au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ou situés dans un secteur d'intérêt patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver et à entretenir en fonction de leur exigence.

Toute opération d'aménagement* devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

En particulier, les arbres situés au sein des espaces verts et jardins remarquables identifiés au document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entraînera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.

Arbres remarquables repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général (se reporter à la Pièce n°3.3 du PLU)

Les arbres existants remarquables et repérés au plan ne pourront pas faire l'objet d'abattage. En cas d'abattage dûment justifié, des mesures compensatoires seront proposées.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

3.4 Stationnement

3.4.1 Règles du stationnement automobile

Pour chaque zone, les règles suivantes s'appliquent :

Zones urbaines	Règles numéro
UA	1 / 2 / 4 / 5 / 7
UB	1 / 3 / 4 / 5 / 7
UC	1 / 3 / 4 / 5 / 7
UE	1 / 2 / 5 / 7
UEc	1 / 2 / 7
UEs	1 / 2 / 5 / 7
UG	1 / 3 / 5 / 6 / 7
UP	1 / 3 / 5 / 7
UT	1 / 3 / 5 / 7

R1 : La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire **en dehors des voies publiques**.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

A l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 90 m²,
- Deux places de stationnement pour les constructions supérieures à 90 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : elles doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction*, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

R2 : Dans les zones UA, UE, UEc et UEs, afin de limiter le ruissellement et favoriser une absorption de l'eau directement dans le sol, l'utilisation de revêtements perméables ou revêtements absorbants sera exigée, sans minimum de place de stationnement.

Les places de stationnement destinées aux poids lourds et bus pourront être traitées par des surfaces imperméables.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

R3 : Dans l'ensemble des autres zones, afin de limiter le ruissellement et favoriser une absorption de l'eau directement dans le sol, l'utilisation de revêtements perméables ou revêtements absorbants sera exigé :

- Pour les parties stationnées des opérations d'aménagement* (hors stationnement du midi) ;
- Pour les constructions nouvelles générant plus de 5 places de stationnement.

À titre d'exemple, les surfaces absorbantes suivantes peuvent être utilisées :

- Pavés joints enherbés ;
- Dalles alvéolées engazonnées ou non ;
- Gazon pour les parkings ponctuellement utilisés ;
- Gravier, revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale.

Les places de stationnement destinées aux poids lourds et bus pourront être traitées par des surfaces imperméables.

R4 : Dans les zones UA, UB et UC, pour les opérations créant plus de 5 logements en dehors des zones inondables, 50 % minimum des places de stationnement de véhicules, réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments*.

R5 : Tout projet de transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, supprimant un stationnement, entraîne l'obligation de recréer du stationnement, dans la mesure où, du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible. Un espace équivalent en nombre de place, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle, auquel il convient d'ajouter la ou les places exigibles à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour ce type de projet situé en zone UA, UB et UC, la règle précédente s'applique en sus.

R6 : Dans la zone UG : Pour les opérations d'aménagement*, au-delà de 5 lots créés ou 5 logements prévoir 1 place visiteur par tranche de 5 lots ou logements supplémentaires créés.

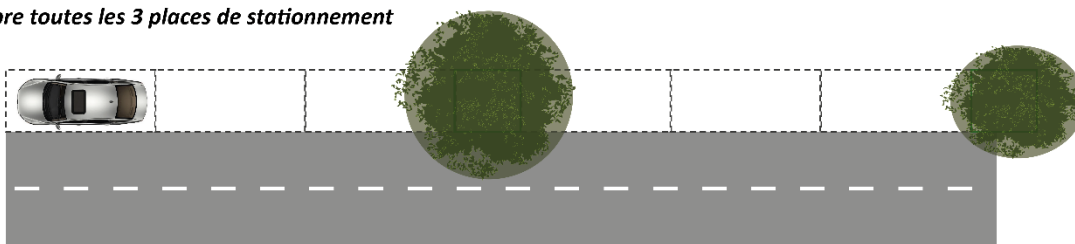
R7 : Traitement du stationnement :

Afin d'assurer l'ombrage des parkings, des dispositions particulières sont à mettre en œuvre. Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum, selon les cas ci-après :

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

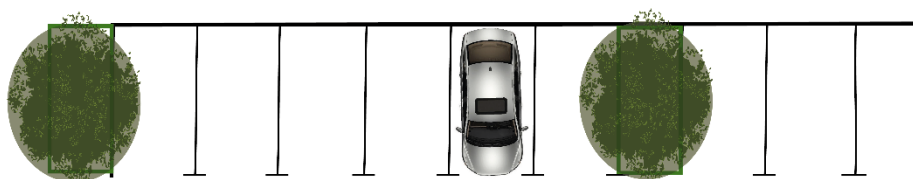
Stationnement longitudinal :

1 arbre toutes les 3 places de stationnement



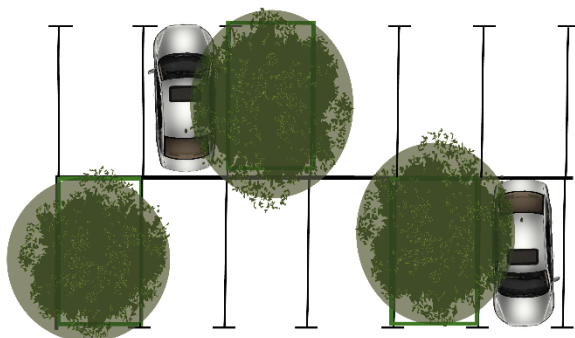
Stationnement en épi ou en bataille (nbr de places > à 10) :

1 arbre pour 6 places de stationnement



Stationnement en épi ou en bataille double rang (plantation en quinconce) :

1 arbre pour 3 places de stationnement



Stationnement en épi ou en bataille double rang (plantation en ligne) :

1 arbre pour 6 places de stationnement en quinconce

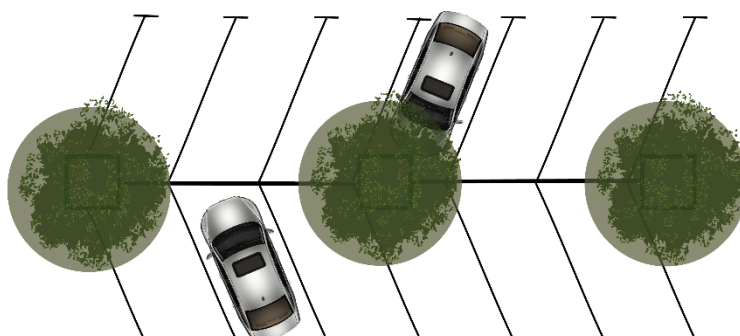


Schéma réalisé par
UADG-Urbanisme
en décembre 2022



TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

La norme de stationnement, véhicules et deux roues, figurant dans le tableau suivant est différenciée selon la destination ou sous-destination des constructions*.

TYPE DE PROJET	SOUS-DESTINATION ET AUTRES	NOMBRE DE STATIONNEMENT A CRÉER
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Proportionné aux besoins de l'opération
	Exploitation forestière	Proportionné aux besoins de l'opération
HABITATION	Logement	1 place par logement
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	1 place par logement
	Maison de retraite, résidence autonomie	1 place pour 5 chambres + 1 place par membres du personnel présent simultanément + 1 place visiteurs pour 5 chambres
	Foyer de travailleurs	1 place pour 2 chambres + 1 place visiteurs pour 5 chambres
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Exonéré jusqu'à 50 m ² par unité au-delà 1 place par tranche de 30 m ² créée
	Restauration	1 place / 10 m ² de surface de salle de restauration
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Exonéré jusqu'à 50 m ² par unité au-delà 1 place par tranche de 50 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 4 chambres
	Cinéma	1 place pour 5 spectateurs
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le nombre de place de stationnement à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisation et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en communs, ...)	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de SDP + 1 place pour les véhicules de livraison à partir de 400 m ²
	Entrepôt	2 places + 1 place par membres du personnel présent simultanément
	Bureau	Jusqu'à 400 m ² de surface de plancher créée, 1 place par tranche de 30 m ² . Au-delà, 1 place par tranche de 50 m ²

3.4.2 Règles du stationnement des deux roues

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement
Bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

3.4.3 Véhicule électrique

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 1000 m² de surface de plancher* pour les bureaux,
- 1000 m² de surface de plancher* pour les commerces.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au **décret n°2011-873 du 25 juillet 2011**.

4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dans toutes les zones : les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Dans les secteurs soumis ou exposés à un ou plusieurs risques, la réglementation la plus contraignante s'impose.

4.1.1 Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- La **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **Les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

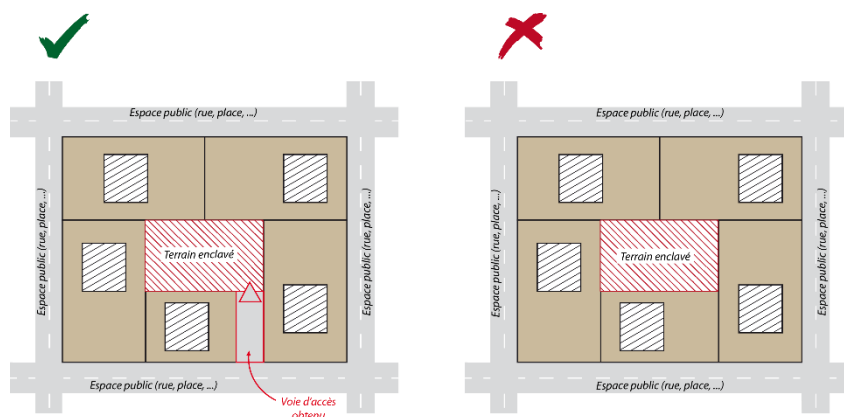
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Il sera privilégié la suppression des accès non indispensables ainsi que le regroupement des accès conservés. La création d'accès sur une voie structurante est interdite hors agglomération.

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un droit de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

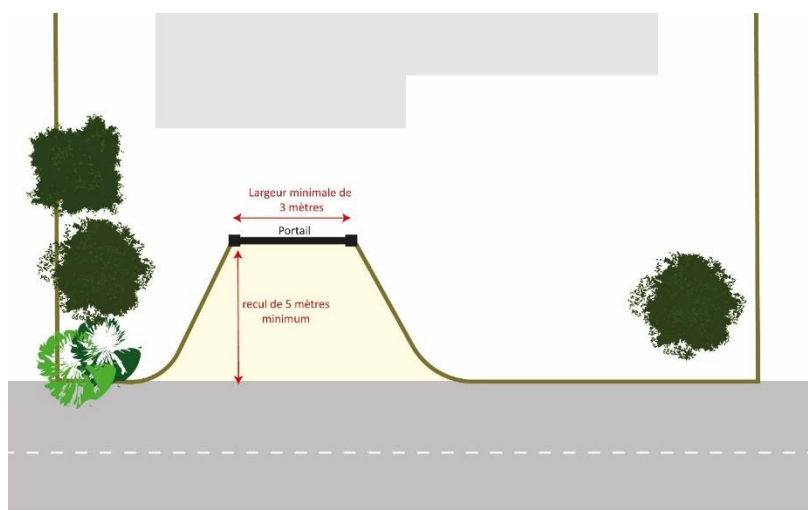
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »



Cas particuliers :

- Hors agglomération, conformément aux **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE MOBILITE et RÈGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTAL**, les constructions doivent s'implanter à la distance demandée.
- En cas d'existence au **RÈGLEMENT GRAPHIQUE** d'un ou plusieurs **EMPLACEMENTS RÉSERVES** garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'**OAP SECTORIELLE**.

En zones UB et UC : pour toute nouvelle construction, un stationnement du midi sera obligatoire pour accéder à la parcelle. Le portail d'accès devra être implanté à 5m minimum du retrait de l'alignement et les pans coupés devront obligatoirement permettre de dégager la visibilité pour sécuriser l'entrée et la sortie. La largeur minimale sera de 3 mètres.



Toutefois en cas d'impossibilité technique démontrée, un retrait différent pourra être accepté. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés

4.1.2 Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

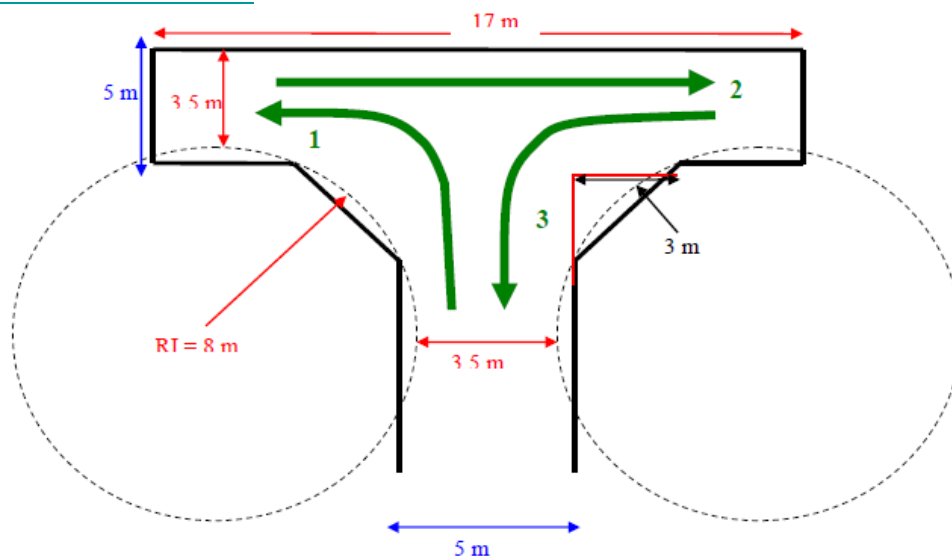
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

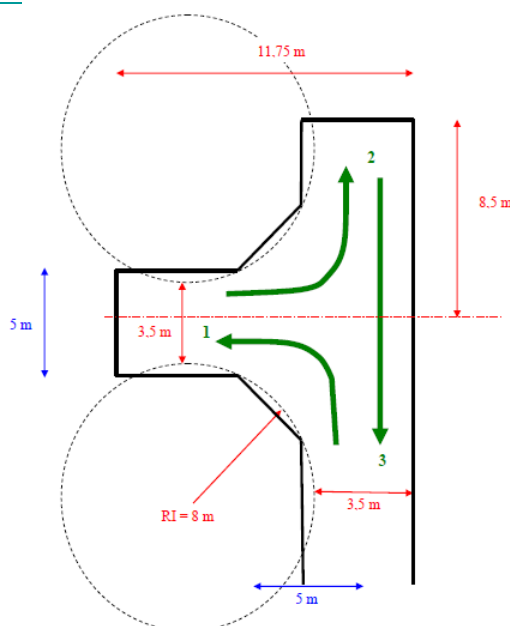
La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Aire de retournement en « T »⁴



Aire de retournement en « L » ⁵



⁴ Source : PLUi-H Grand DAX Agglomération

⁵ Source : PLUi-H Grand DAX Agglomération

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

4.1.3 Desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement* d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies*, soit par des cheminements spécifiques.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue. La nature des aménagements sera proportionnelle à l'importance du projet.

Les aménagements réalisés (cheminements, trottoirs, ...) mettront en œuvre les normes applicables en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné (dérogation accordée par la commission départementale d'accessibilité).

Cas particuliers :

- En cas d'existence au **RÈGLEMENT GRAPHIQUE** d'un ou plusieurs **EMPLACEMENTS RÉSERVES** garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'**OAP SECTORIELLE**.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 L'eau potable

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

Pour la sécurité incendie, il convient de se référer au **RÈGLEMENT DÉPARTEMENTAL DE DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI) AINSI QU'AU PAC INCENDIE/FEUX DE FORET**.

4.2.2 L'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau qui précisera les conditions techniques d'établissement du branchement.

Les eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation est obligatoire. Il est admis, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

Dans les sous-secteurs indicés « a » (Uba, Uca, UEa, UEsa et UPa), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

4.2.3 La gestion des eaux pluviales

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse, ...) un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle devant favoriser en premier lieu l'infiltration ou à défaut la rétention avec débit de fuite régulé devra être aménagé.

Ce dispositif sera réalisé en fonction de la nature du sol et dimensionné selon les dispositions du point 5 des Dispositions générales du présent Règlement.

En cas de rétention, il sera imposé un débit de fuite défini au paragraphe 5 des Dispositions générales du présent Règlement.

Les bassins de rétention pluviale devront fonctionner par infiltration naturelle pour respecter les prescriptions du SDAGE et SAGE en fonction des capacités d'infiltration naturelle des sols (sans dépasser les 50 cm de profondeur).

Des exemples de rétention sont mises en annexes du règlement.

4.2.4 Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture). Les stores et bâches visibles depuis le domaine public devront avoir des couleurs en cohérence avec l'édifice sur lesquelles elles s'appuient.

L'éclairage extérieur sera discret (surtout en ville) et exclusivement orienté vers le sol.

Le pré câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est obligatoire pour les :

- Ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles non couvertes ;
- Bâtiments* industriels équipés de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Bâtiments* accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Centres commerciaux (y compris les complexes de cinéma) équipés de places de stationnement destinées à la clientèle.

4.2.5 La collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri-sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « Zone U »

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (**zone UG**), les systèmes de collecte sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et/ou au sein de chacune des zones à urbaniser. Les équipements choisis doivent être techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

4.2.6 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Dans l'ensemble des zones : avant tout travaux, il conviendra de se référer au **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)**.

Les bâtiments comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel ainsi que tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les réseaux correspondants devront être enterrés.

Titre 3- Dispositions applicables à la zone à urbaniser



TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

1. PREAMBULE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser est concernée par :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** n°2. La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°05 du PLU).
- **Le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone AU est en outre impactée par :

- **Les dispositions pour la gestion des eaux pluviales** issues de l'étude CERE (voir Annexe du PLU et titre 1 du présent document) ;
- **Les dispositions pour la gestion du risque « incendie / Feux de forêts »** issue du Porter à connaissance (voir Annexe du PLU) ;
- **Le risque lié au transport de matières dangereuses** (par voie terrestre), qui génère des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des infrastructures concernées (voir les dispositions générales du présent Règlement et Annexe du PLU) ;
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU) ;

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU, sauf stipulations contraires.

Caractère de la zone :

La zone AU concerne des terrains à l'état naturel ou agricole ayant vocation à être urbanisés pour accueillir une part du développement démographique ou économique de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux programmés dans le temps, équipés et aménagés de façon cohérente.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, la zone AU se compose de plusieurs zones :

- **Une zone 1AUG « Quartier de la Gare », zone fermée** à vocation dominante d'habitat, d'espaces et équipements publics soumise à une orientation d'aménagement et de programmation et à la réalisation d'une étude de modélisation de prise en compte du risque ruissellement ;
- **Une zone 1AUe « Labahou », zone fermée** à vocation économique (artisanale) conditionnée à une modification ou révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation. Une orientation

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

d'aménagement et de programmation sera obligatoire.

Les 2 zones sont concernées respectivement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mise en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme (se reporter à la pièce n°05 du Plan Local d'Urbanisme), qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux constructions et aménagements projetés dans chacune des zones.

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

2.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

Destinations	Sous-destinations	ZONE 1AUG			ZONE 1AUe		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
HABITATION	Logement						
	Hébergement						
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
ÉQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles,						
	Équipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie,						
	Entrepôt,						
	Bureau,						
	Centre de congrès et d'exposition						

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

AUTRES DESTINATIONS	AUTRES USAGES	ZONE 1AUG			ZONE 1AUe		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL	Affouillements et exhaussements de sol						
	Aires de stationnement ouvertes au public						
	Parcs d'attractions ouverts au public						
	Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs						
	Terrains aménagés pour des habitations légères type tiny house ou yourtes						
	Garages collectifs de caravanes						
	Dépôts de véhicules*						
	Carrières et gravières						

Pour la zone 1AUG :

- Les constructions destinées à accueillir une activité d’artisanat ou de commerce de détails sont autorisées à la condition qu’elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu’elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions* destinées à accueillir une activité de restauration sont autorisées à condition qu’elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu’elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions destinées à accueillir un hôtel ou d’autres hébergements touristiques sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s’inscrivent, qu’elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.

Pour la zone 1AUe :

- Les constructions* destinées à accueillir un logement sont que :
 - o Les logements de fonction peuvent être autorisés en tant que locaux accessoires, qui sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. (Article R151-29 du Curba)
 - o Pour être considéré comme accessoire, le logement de fonction ne peut présenter une surface de plancher supérieure à 120 m².
 - o Il ne pourra être autorisé la création de plus d’un logement de fonction par entreprise.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition d’être compatible avec le tissu mixte en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

2.2 Mixité fonctionnelle et sociale

2.2.1 Mixité fonctionnelle

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

En zone 1AUe : Sans objet

2.2.2 Mixité sociale

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

En zone 1AUe : Sans objet

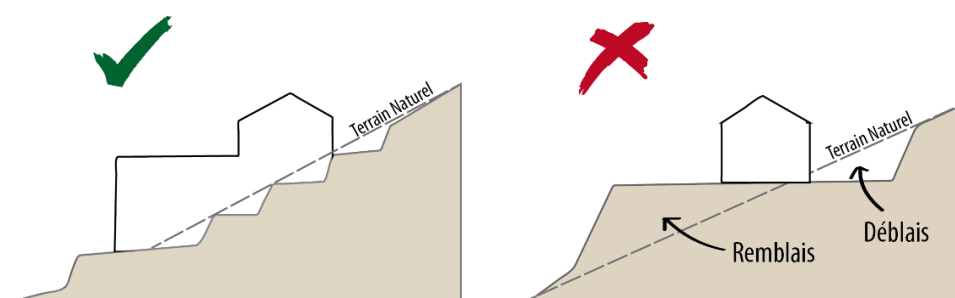
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

3. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites. De manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. L'appareillage en pierres existant doit être respecté.



La construction doit s'adapter à la pente et au relief existant et non l'inverse.

3.1.1 Emprise au sol

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent en mesurant le rapport de la surface de l'emprise au sol sur la surface totale du tènement. L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions :

- Les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers,
- Les constructions annexes et les abris de jardins ou de voitures,
- Les piscines y compris non couvertes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres.

L'emprise au sol autorisée par zones ne peut excéder un pourcentage de la surface du terrain indiqué dans le tableau suivant :

Zones du PLU	Pourcentage d'emprise au sol autorisées
1AUG	Cf. Règlement zone UG
1AUe	Sans objet

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

3.1.2 Hauteur des constructions

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Zones du PLU	Hauteur maximale en mètres	Équivalence maximale en niveaux ⁶
1AUG	Cf. Règlement zone UG	Cf. Règlement zone UG
1AUe	Sans objet	Sans objet

En toute zone, les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessous, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

3.1.3 Implantation des constructions

Champ d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

En zone 1AUe : Sans objet

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

⁶ Le nombre d'étage n'est donné qu'à titre indicatif, seule la hauteur est réglementaire.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

En toute zone :

- En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale doivent respecter le **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE LA MOBILITE et LE RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTALE** en vigueur : les marges de retrait (sauf indications contraires portées sur les documents graphiques) des constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :
 - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 1 dit **voie structurante** (25 m en zone Montagne),
 - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 2 dit **voie de liaison** (15 m en zone Montagne),
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée des routes de niveaux 3 dit **voie de proximité** (10 m en zone Montagne),
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée de la voie verte (10 m en zone Montagne)
- Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :
 - Présenter une qualité urbaine et paysagère ;
 - Ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes ;
 - Pour toute opération d'aménagement* d'ensemble, d'habitats collectifs, de logements individuels groupés, des règles d'implantation différentes pourront être prises afin d'assurer une unité architecturale.

Nonobstant les dispositions qui précèdent et suivent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

En zone 1AUe : Sans objet

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

Pour les annexes : elles devront être implantées à l'alignement ou bien avec un retrait minimum de 2 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessous peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) ;

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

b. Par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

Pour la zone 1AUe : Sans objet

c. Les unes par rapport aux autres sur un même tènement

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

Pour la zone 1AUe : Sans objet

3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont concernés :

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d'annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.3.1 Le coefficient de pleine terre

Pour la zone 1AUe : Sans objet

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

Zones urbaines	Taux minimum de surface aménagée en pleine terre (PLT) de la parcelle
1 AUe	Sans objet

Les arbres remarquables existants devront être obligatoirement conservés. Les autres arbres existants (*feuillus en particulier*) devront, dans la mesure du possible, être conservés s'ils n'empêchent pas la réalisation du projet. Dans le cas d'abattage, dans la mesure où cela ne contrevient pas aux contraintes de lutte contre les incendies, ils devront être remplacés tout ou partiellement par des plantations composées d'essences locales. Les essences devront être non invasives et adaptées au climat méditerranéen et au changement climatique. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 50 m² de terrain.

Pour les opérations groupées et ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, quel que soit le secteur, il doit être créé un jardin ou un espace vert paysager collectif en pleine terre. Cet espace ne peut être inférieur à 10 % de la surface de l'unité foncière.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie d'essences locales et mélangées de 5 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone U (urbaine) et la zone agricole ou naturelle.

3.3.2 Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Les espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général (se reporter à la Pièce n°3.3 du PLU)

Les présentes règles s'appliquent sur **les espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés.

Ils sont repérés sur le document graphique.

La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le document graphique (pièce n°3.3 du PLU) au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ou situés dans un secteur d'intérêt patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver et à entretenir en fonction de leur exigence.

Toute opération d'aménagement* devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominants.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

En particulier, les arbres situés au sein des espaces verts et jardins remarquables identifiés au document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver.

Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entraînera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.

Arbres remarquables repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général (se reporter à la Pièce n°3.3 du PLU)

Les arbres existants remarquables et repérés au plan ne pourront pas faire l'objet d'abattage. En cas d'abattage dûment justifié, des mesures compensatoires seront proposées.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

3.4 Stationnement

3.4.1 Règles du stationnement automobile

Pour chaque zone, les règles suivantes s'appliquent :

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

Zones urbaines	Règles numéro
1AUG	Cf. règlement zone UG
1AUe	Sans objet

R1 : La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire **en dehors des voies publiques**.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

A l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 90 m²,
- Deux places de stationnement pour les constructions supérieures à 90 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : elles doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction*, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

R2 : En toute zone, afin de limiter le ruissellement et favoriser une absorption de l'eau directement dans le sol, l'utilisation de revêtements perméables ou revêtements absorbants sera exigé :

- Pour les parties stationnées des opérations d'aménagement* (hors stationnement du midi) ;
- Pour les constructions nouvelles générant plus de 5 places de stationnement.

À titre d'exemple, les surfaces absorbantes suivantes peuvent être utilisées :

- Pavés joints enherbés ;
- Dalles alvéolées engazonnées ou non ;
- Gazon pour les parkings ponctuellement utilisés ;
- Gravier, revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale.

Les places de stationnement destinées aux poids lourds et bus pourront être traitées par des surfaces imperméables.

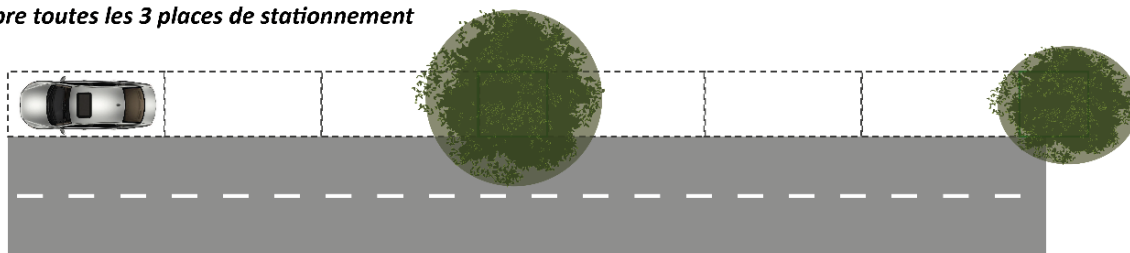
R3 : Traitement du stationnement :

Afin d'assurer l'ombrage des parkings, des dispositions particulières sont à mettre en œuvre. Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum, selon les cas ci-après :

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

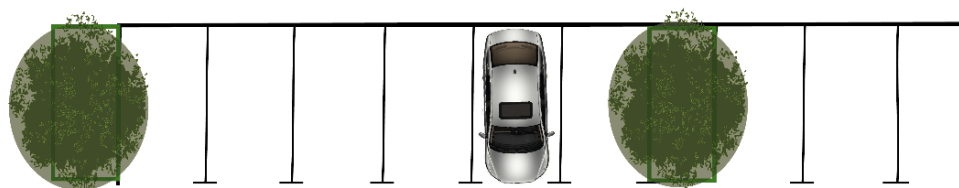
Stationnement longitudinal :

1 arbre toutes les 3 places de stationnement



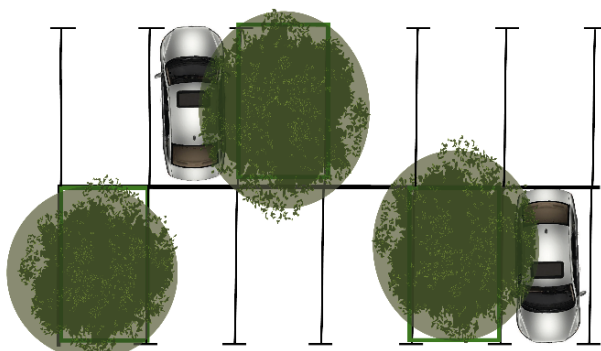
Stationnement en épi ou en bataille (nbr de places > à 10) :

1 arbre pour 6 places de stationnement



Stationnement en épi ou en bataille double rang (plantation en quinconce) :

1 arbre pour 3 places de stationnement



Stationnement en épi ou en bataille double rang (plantation en ligne) :

1 arbre pour 6 places de stationnement en quinconce

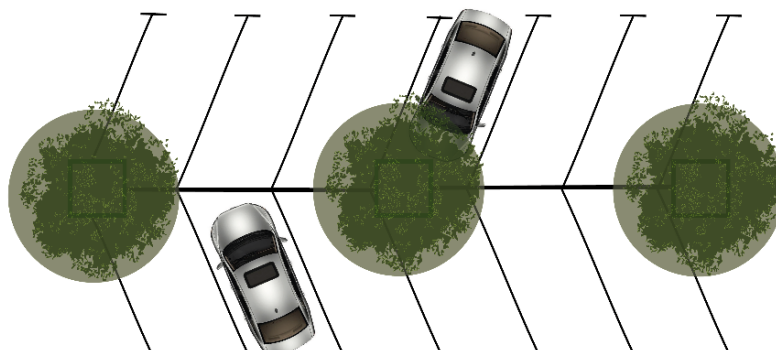


Schéma réalisé par
UADG-Urbanisme
en décembre 2022



TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

La norme de stationnement, véhicules et deux roues, figurant dans le tableau suivant est différenciée selon la destination ou sous-destination des constructions*.

TYPE DE PROJET	SOUS-DESTINATION ET AUTRES	NOMBRE DE STATIONNEMENT A CRÉER
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Proportionné aux besoins de l'opération
	Exploitation forestière	Proportionné aux besoins de l'opération
HABITATION	Logement	1 place par logement
	Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	1 place par logement
	Maison de retraite, résidence autonomie	1 place pour 5 chambres + 1 place par membres du personnel présent simultanément + 1 place visiteurs pour 5 chambres
	Foyer de travailleurs	1 place pour 2 chambres + 1 place visiteurs pour 5 chambres
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Exonéré jusqu'à 50 m ² par unité au-delà 1 place par tranche de 30 m ² créée
	Restauration	1 place / 10 m ² de surface de salle de restauration
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Exonéré jusqu'à 50 m ² par unité au-delà 1 place par tranche de 50 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 4 chambres
	Cinéma	1 place pour 5 spectateurs
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le nombre de place de stationnement à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisation et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en communs, ...)	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de SDP + 1 place pour les véhicules de livraison à partir de 400 m ²
	Entrepôt	2 places + 1 place par membres du personnel présent simultanément
	Bureau	Jusqu'à 400 m ² de surface de plancher créée, 1 place par tranche de 30 m ² . Au-delà, 1 place par tranche de 50 m ²

3.4.2 Règles du stationnement des deux roues

Pour la zone 1AUe : Sans objet

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement
Bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

3.4.3 Véhicule électrique

Pour la zone 1AUe : Sans objet

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 1000 m² de surface de plancher* pour les bureaux,
- 1000 m² de surface de plancher* pour les commerces.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au **décret n°2011-873 du 25 juillet 2011**.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

En zone 1AUe : Sans objet

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

En toute zone : les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Dans les secteurs soumis ou exposés à un ou plusieurs risques, la réglementation la plus contraignante s'impose.

4.1.1 Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- La **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **Les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

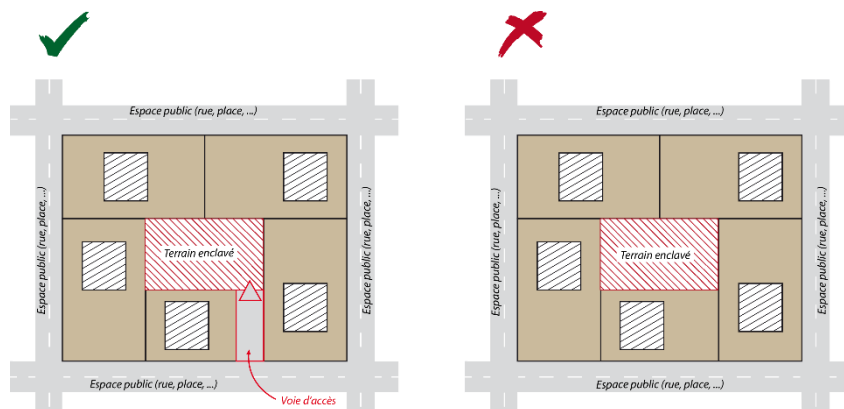
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Il sera privilégié la suppression des accès non indispensables ainsi que le regroupement des accès conservés. La création d'accès sur une voie structurante est interdite hors agglomération.

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un droit de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

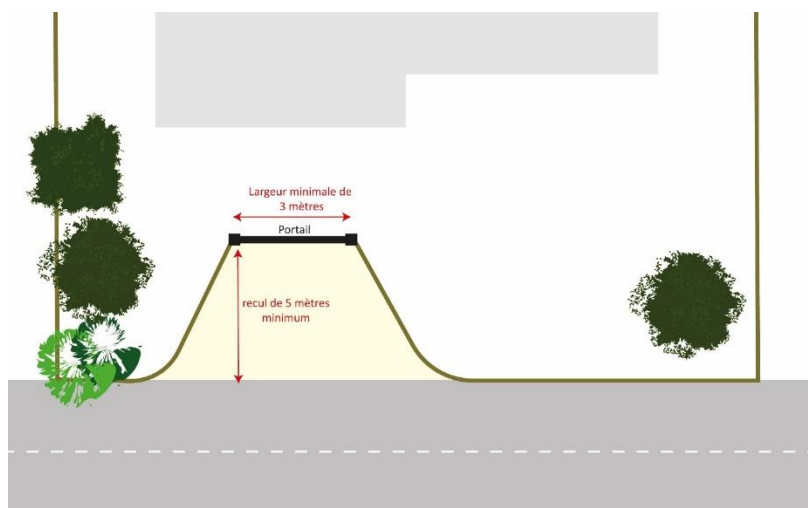
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »



Cas particuliers :

- Hors agglomération, conformément aux **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE MOBILITE et RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTAL**, les constructions doivent s'implanter à la distance demandée.
- En cas d'existence au **RÈGLEMENT GRAPHIQUE** d'un ou plusieurs **EMPLACEMENTS RÉSERVES** garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'**OAP SECTORIELLE**.

En toute zone : pour toute nouvelle construction, un stationnement du midi sera obligatoire pour accéder à la parcelle. Le portail d'accès devra être implanté à 5m minimum du retrait de l'alignement et les pans coupés devront obligatoirement permettre de dégager la visibilité pour sécuriser l'entrée et la sortie. La largeur minimale sera de 3 mètres.



Toutefois en cas d'impossibilité technique démontrée, un retrait différent pourra être accepté. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés

4.1.2 Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

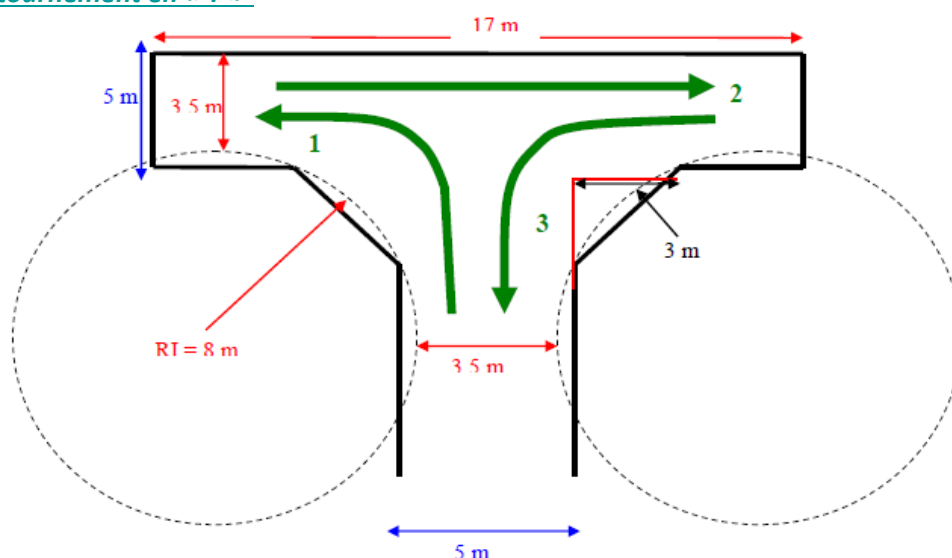
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

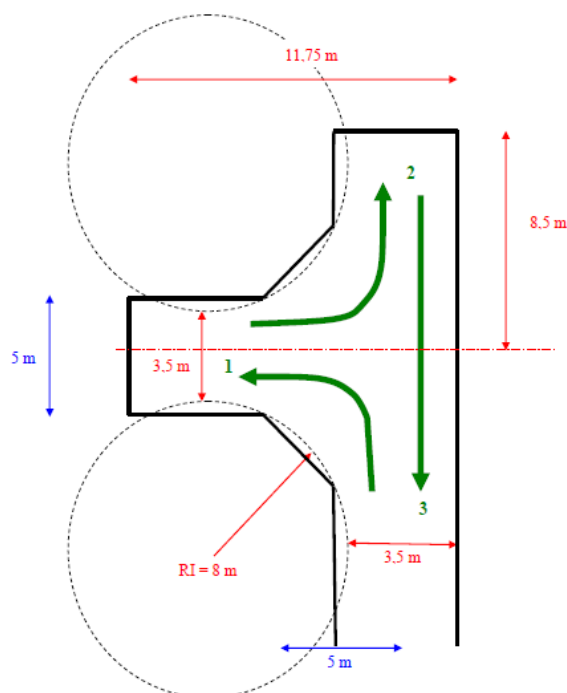
La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Aire de retournement en « T »⁷



Aire de retournement en « L » ⁸



⁷ Source : PLUi-H Grand DAX Agglomération

⁸ Source : PLUi-H Grand DAX Agglomération

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

4.1.3 Desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement* d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies*, soit par des cheminements spécifiques.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue. La nature des aménagements sera proportionnelle à l'importance du projet.

Les aménagements réalisés (cheminements, trottoirs, ...) mettront en œuvre les normes applicables en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné (dérogation accordée par la commission départementale d'accessibilité).

Cas particuliers :

- En cas d'existence au **RÈGLEMENT GRAPHIQUE** d'un ou plusieurs **EMPLACEMENTS RÉSERVES** garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'**OAP SECTORIELLE**.

4.2 Desserte par les réseaux

En zone 1AUe : Sans objet

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

4.2.1 L'eau potable

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

Pour la sécurité incendie, il convient de se référer au **RÈGLEMENT DÉPARTEMENTAL DE DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI) AINSI QU'AU PAC INCENDIE/FEUX DE FORET**.

4.2.2 L'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau qui précisera les conditions techniques d'établissement du branchement.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

Les eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation est obligatoire. Il est admis, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

4.2.3 La gestion des eaux pluviales

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse, ...) un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle devant favoriser en premier lieu l'infiltration ou à défaut la rétention avec débit de fuite régulé devra être aménagé.

Ce dispositif sera réalisé en fonction de la nature du sol et dimensionné selon les dispositions du point 5 des Dispositions générales du présent Règlement.

En cas de rétention, il sera imposé un débit de fuite défini au paragraphe 5 des Dispositions générales du présent Règlement.

Les bassins de rétention pluviale devront fonctionner par infiltration naturelle pour respecter les prescriptions du SDAGE et SAGE en fonction des capacités d'infiltration naturelle des sols (sans dépasser les 50 cm de profondeur).

Des exemples de rétention sont mises en annexes du règlement.

4.2.4 Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture). Les stores et bâches visibles depuis le domaine public devront avoir des couleurs en cohérence avec l'édifice sur lesquelles elles s'appuient.

L'éclairage extérieur sera discret (surtout en ville) et exclusivement orienté vers le sol.

Le pré câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est obligatoire pour les :

- Ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles non couvertes ;
- Bâtiments* accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4.2.5 La collecte des déchets

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « Zone AU »

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri-sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

En l'absence de prescription :

- Les opérations d'ensemble de plus de 3 logements doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs de collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.
- Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de collecte sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et/ou au sein de chacune des zones à urbaniser. Les équipements choisis doivent être techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôts des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...

4.2.6 Infrastructures et réseaux de communication électronique

En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG

En toute zone : avant tout travaux, il conviendra de se référer au **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)**.

Les bâtiments comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel ainsi que tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les réseaux correspondants devront être enterrés.

Titre 4- Dispositions applicables à la zone agricole



1. PREAMBULE DE LA ZONE A

La zone agricole est concernée par :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** n°3, 4 et 5. La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°05 du PLU).
- **Une protection des éléments bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
- **Une protection des éléments de paysage non bâtis à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à :
 - « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
 - Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » ;
 - Des espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Une protection, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**, des zones humides identifiées en application de l'arrêté du 1er octobre précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement. Afin de garantir la préservation des zones humides, toute construction ou mouvement de sol y sont interdits.
Des zones humides représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

La zone A est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du PPRI, approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2014 (voir Annexe du PLU) ;
- **Les dispositions pour la gestion des eaux pluviales** issues de l'étude CEREG (voir Annexe du PLU et titre 1 du présent document) ;
- **Les dispositions pour la gestion du risque « incendie / Feux de forêts »** issue du Porter à connaissance (voir Annexe du PLU) ;
- **Le risque lié au transport de matières dangereuses** (par voie terrestre), qui génère des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des infrastructures concernées (voir les dispositions générales du présent Règlement et Annexe du PLU) ;

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU) ;
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (voir Annexe) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU :
 - Une servitude (AC1) correspondant au nouveau périmètre de protection édicté autour de la Fontaine couverte, la Tour de l'horloge et le grand temple ;
 - Une servitude (AC1) correspondant aux périmètres de protection édictés autour du Château (ruines) situé à Tornac et de l'église N.D du Colombier de Gaujac ;
 - Une servitude (AS1) relative aux périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du champs captant de la Plaine de Labahou, du champ captant de Tornac et le captage dits du Puit du Coudoulous ;
 - Une servitude (I4) liée à l'emprise des lignes aériennes électrique ;
 - Une servitude (PT2) liée à l'emprise de la liaison hertzienne entre Montagnac/Mayargues et Saint-Jean-du-Gard/Sueille.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

Caractère de la zone :

La zone agricole recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone dédiée aux activités agricoles de manière générale, toutes productions confondues, qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

A l'appui des orientations du PADD, la zone A se compose de plusieurs zones :

- **Une zone A**, zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions à usage agricole et l'évolution mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont admises sous certaines conditions ;
- **Une zone Ap**, zone agricole à protéger strictement en raison de ses fortes qualités patrimoniales et paysagères. Toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite.

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

2.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

Destinations	Sous-destinations	ZONE A			ZONE Ap		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
HABITATION	Logement						
	Hébergement						
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
ÉQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles,						
	Équipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie,						
	Entrepôt,						
	Bureau,						
	Centre de congrès et d'exposition						

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

AUTRES DESTINATIONS	AUTRES USAGES	ZONE A			ZONE Ap		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL	Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime						
	Affouillements et exhaussements de sol						
	Aires de stationnement ouvertes au public						
	Parcs d'attractions ouverts au public						
	Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs						
	Terrains aménagés pour des habitations légères type « tiny house ou yourtes »						
	Garages collectifs de caravanes						
	Dépôts de véhicules*						
	Carrières et gravières						

Pour la zone A :

- Les nouvelles constructions d'habitations sont autorisées aux conditions d'être nécessaires à une exploitation, une activité agricole et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions selon les dispositions détaillées ci-après.
- Pour les activités de commerce de détail et d'artisanat, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles si ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions de restauration ne sont autorisées qu'après l'avis conforme de la CDPENAF pour la demande de changement de destination d'une partie d'un bâtiment existant. Leurs extensions et annexes sont interdites.
- Les activités de type « autres hébergements touristiques » ne sont autorisées qu'après l'avis conforme de la CDPENAF pour la demande de changement de destination d'une partie d'un bâtiment existant.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone et à condition d'être directement liés et nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.
- Les annexes aux constructions existantes en zone d'aléas fort et très fort sont autorisées à condition d'être défendables (équipement de défense) et de ne pas aggraver le risque.

Pour la zone Ap :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

Dans les zones fonctionnelles des zones humides :

- **Sont en outre interdits :**
 - o Toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
 - o Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
 - o La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
 - o L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- **Sont autorisés :**
 - o Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Dans toutes les zones, sont interdits les parcs photovoltaïques au sol.

Sont autorisées sous conditions les constructions nécessaires à l'activité agricole :

- Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les bassins-retenues d'eau de capacité suffisante pour l'activité. Ils seront autant que possible intégrés au paysage.
- Les constructions, travaux, ouvrages et installations suivantes sont autorisées :
 - o Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
 - o Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et la commercialisation de produits agricoles ;
 - o Il sera veillé à l'insertion paysagère des constructions ;
 - o Les bâtiments de plus de 800m² devront être fractionnés, architecturalement ou géographiquement (*dans un rayon de 100 m autour du siège d'exploitation et à plus de 50 m d'une maison d'habitation voisine*), pour éviter de créer un effet de masse ;
 - o L'entreposage de matériaux agricoles ou autres seront regroupés dans un endroit non visible, dans la mesure du possible, depuis la voie publique.

Sont autorisées sous conditions les constructions ou les réhabilitations nécessaires à usage d'habitation de l'exploitant :

- Elles sont autorisées dès lors qu'il s'agit d'une présence permanente et nécessaire à l'activité agricole et que les constructions soient implantées à moins de 30 mètres du siège de l'exploitant.
- Une obligation de végétaliser les abords de toutes constructions avec des essences végétales variées et locales est prescrite afin de limiter l'impact visuel.

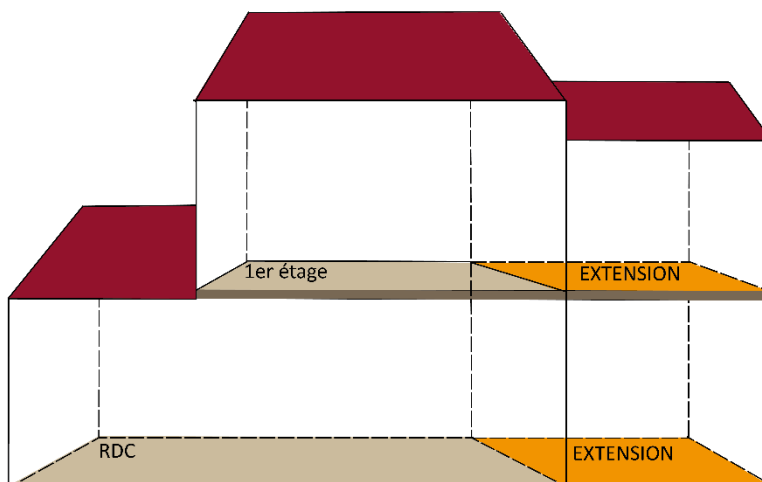
Sont autorisées sous conditions les bâtiments d'habitation existants et non nécessaires à l'activité agricole :

- Les piscines et abris de piscine sur les parcelles déjà bâties.
- Les extensions* sont autorisées sous conditions :
 - o Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
 - o Que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² maximum et en une seule fois.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

- Que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 300 m².
- Que la hauteur au faîtiage ne dépasse pas celle de l'habitation existante.

Cas d'une extension ne dépassant pas 30% de la surface de plancher initial et les 50 m²



Exemple d'une maison de 130 m²

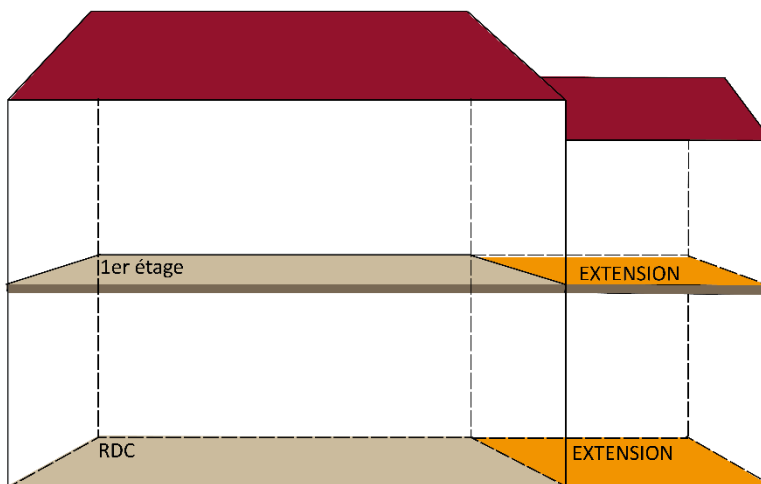
Mode de calcul :

$$130 \text{ m}^2 \times 30\% = 39 \text{ m}^2$$

$$\text{EXTENSION} = 39 \text{ m}^2$$

$$\text{RDC } 90 \text{ m}^2 + \text{1er étage } 40 \text{ m}^2 + \text{EXTENSION } 39 \text{ m}^2 = 169 \text{ m}^2$$

Cas d'une extension limitée par les plafonds de 30%, de 50 m² ou de l'emprise totale de 300 m²



Exemple d'une maison de 260 m²

Mode de calcul :

$$260 \text{ m}^2 \times 30\% = 78 \text{ m}^2 > \text{à } 50 \text{ m}^2$$

$$260 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 310 \text{ m}^2 > \text{à } 300 \text{ m}^2$$

Extension maximale autorisée de 40 m² (300 m² - 260 m²)

$$\text{EXTENSION} = 40 \text{ m}^2$$

$$\text{RDC } 130 \text{ m}^2 + \text{1er étage } 130 \text{ m}^2 + \text{EXTENSION } 40 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2$$

Schéma réalisé par
UADG-urbanisme en
novembre 2022

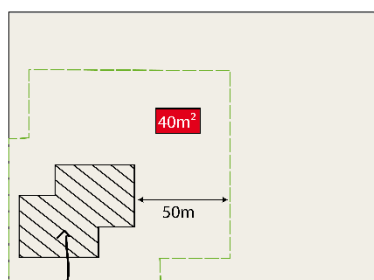


TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

- Les bâtiments annexes* et les piscines⁹ sont autorisés, une seule fois à la date d'approbation du PLU et à condition :
 - D'être situés à l'intérieur d'un rayon maximum de 50 mètres de la construction principale
 - D'avoir une surface de plancher n'excédant pas 40 m².
 - D'avoir une emprise au sol du bassin de la piscine de 40 m² et autant pour la plage de la piscine sans dépasser la surface totale de 80 m².
 - D'avoir une hauteur maximale de 3,5 mètres.
 - Les bâtiments annexes ne pourront faire l'objet de changement de destination.

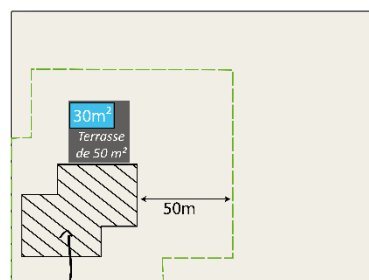


Cas pour une annexe



Construction principale

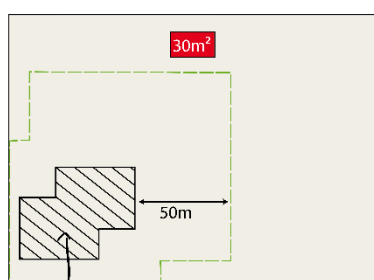
Cas pour une piscine



Construction principale

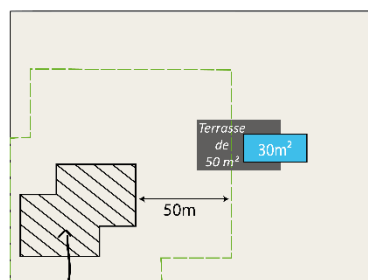


Cas pour une annexe



Construction principale

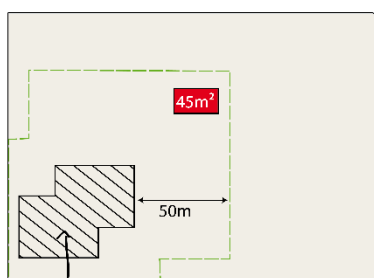
Cas pour une piscine



Construction principale

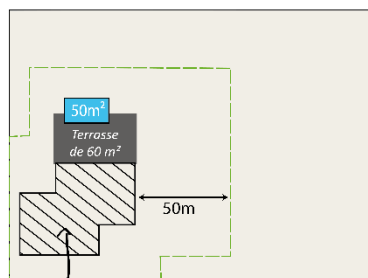


Cas pour une annexe



Construction principale

Cas pour une piscine



Construction principale

Schéma réalisé par
UADG-urbanisme en
novembre 2022



⁹ La piscine n'est pas une annexe. Elle comprend le bassin et la plage

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, sont autorisées :

- L'utilisation de maçonnerie, bois et matériaux locaux, biosourcés en façade ou en toiture traités pour limiter leur brillance. Les teintes devront être en harmonie avec le paysage environnant.
- L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation ou de la partie habitation concernée,
- L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation ou de la partie d'habitation concernée,
- La pose de pompes à chaleur, climatiseurs lorsqu'ils sont disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public,
- La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures...).

2.2 Mixité fonctionnelle et sociale

2.2.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

2.2.2 Mixité sociale

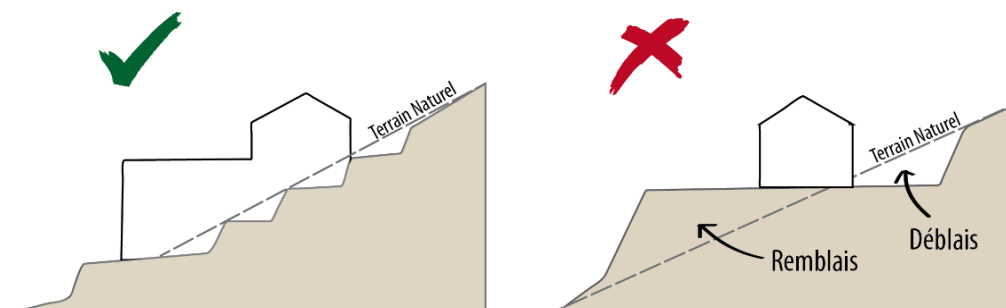
Non règlementé

3. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites. De manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. L'appareillage en pierres existant doit être respecté.



La construction doit s'adapter à la pente et au relief existant et non l'inverse.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

3.1.1 Emprise au sol

En zone A :

Pour les constructions d'habitation, l'emprise au sol ne peut dépasser 100 m².

3.1.2 Hauteur des constructions

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

En zone A, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- La hauteur des constructions à usage agricole doit être inférieure ou égale à 7 mètres.
- La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 7 mètres (R+1).
- Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure ne peuvent être surélevés. Leur réaménagement intérieur, le cas échéant, doit s'effectuer dans la volumétrie existante.
- Les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

3.1.3 Implantation des constructions

Champ d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Dans l'ensemble des zones :

- En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale doivent respecter le **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE LA MOBILITE et LE RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTALE** en vigueur : les marges de retrait (sauf indications contraires portées sur les documents graphiques) des constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :
 - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 1 dit **voie structurante** (25 m en zone Montagne),
 - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 2 dit **voie de liaison** (15 m en zone Montagne),

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée des routes de niveaux 3 dit **voie de proximité** (10 m en zone Montagne),
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée de la voie verte (10 m en zone Montagne)
 - 3 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies ou en limite de cette dernière dans le cas de chemin piéton, rural ou de service.
- Sont autorisées en limite de voie **les extensions** quand il s'agit de chemin piéton, rural ou de service.
 - Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :
 - Présenter une qualité urbaine et paysagère ;
 - Ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes ;
 - Pour toutes constructions à usage agricole ou forestière ou pastorale autorisées en zone A, elles devront être à une distance minimale de 50 mètres de toute habitation existante ou d'une zone urbaine ou à urbaniser.

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone A :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies pour les constructions agricoles,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies pour les constructions d'habitation,
- Soit en fonction de la distance minimale définie au schéma routier départemental correspondant à l'axe de circulation,

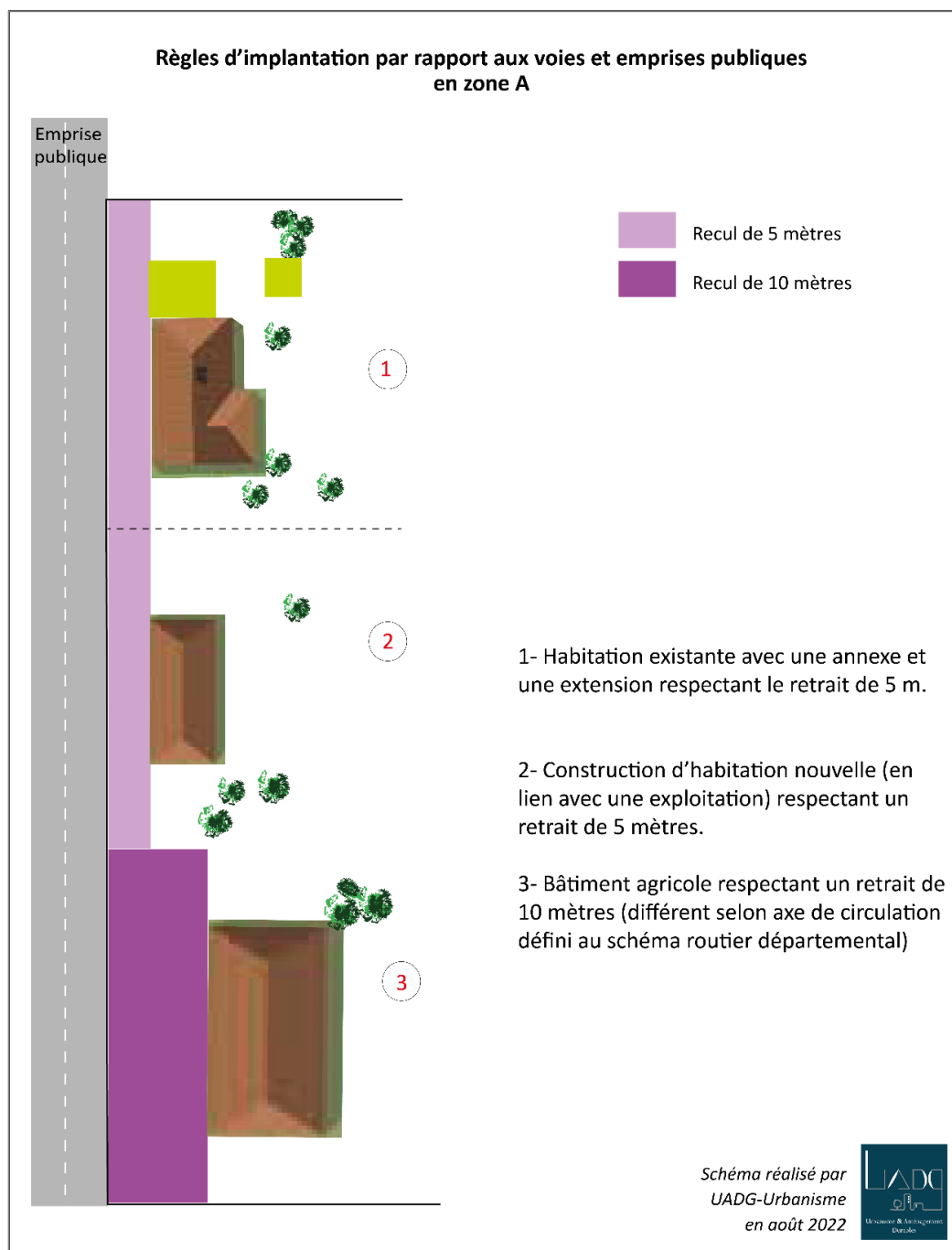
Les extensions pourront être implantées en limite des chemins ruraux, piétonniers et de service.

Pour les annexes : elles devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.).

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »



b. Par rapport aux limites séparatives

Pour la zone A :

Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10 mètres.

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.**

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

Pour la zone A : les piscines devront s’implanter avec un recul minimum de 2 mètres (mesuré au bord du bassin). Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier aux nuisances sonores.

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Aux locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés*
- Aux extensions des constructions déjà implantées différemment de la règle générale.

C. Les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Pour la zone A : Les constructions à usage d’annexes et de piscines s’implanteront dans un périmètre de 50 m maximum et par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Aux équipements d’intérêt collectif et services publics
- Aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- Aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale.

Pour la zone Ap : non règlementé

3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont concernés :

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d’annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l’imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie et à la gestion de l’eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte de la :

- Composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- Topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

- Composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- Situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les arbres remarquables existants devront être obligatoirement conservés. Les autres arbres devront être conservés s'ils n'empêchent pas la réalisation du projet et qu'ils ne contreviennent pas aux directives des OLD. Les plantations nouvelles privilégieront les essences locales et être non invasives.

3.4 Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

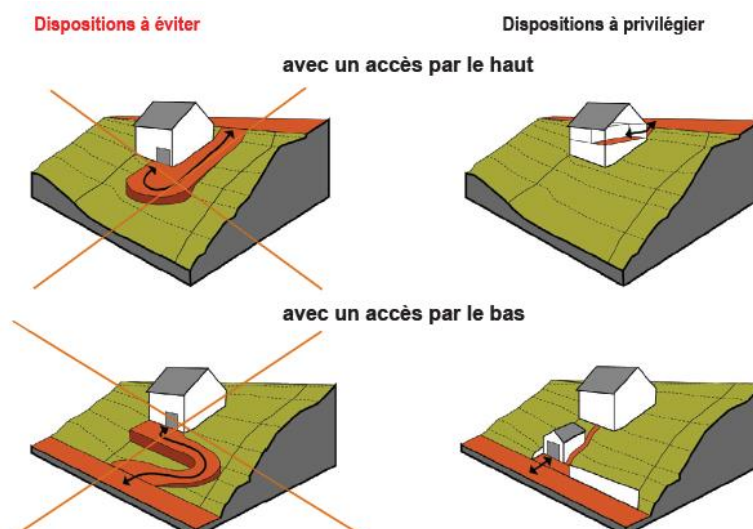
Dans toutes les zones : les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU dès lors qu’elles disposent d’une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Dans les secteurs soumis ou exposés à un ou plusieurs risques, la réglementation la plus contraignante s’impose.

4.1.1 Accès*

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d’accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s’insère l’opération ou la construction,



SOURCE : PRINCIPES DE POSITIONNEMENT DES ACCES (CAUE 48)

- La **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d’être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Le **type de trafic** généré par la construction ou l’opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **Les conditions** permettant l’entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n’être autorisées que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l’une ou l’autre voie.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

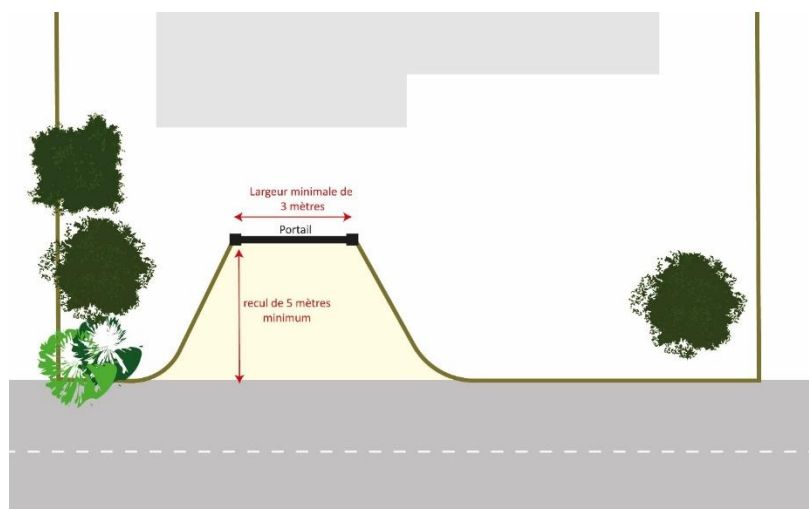
Il sera privilégié la suppression des accès non indispensables ainsi que le regroupement des accès conservés. La création d'accès sur une voie structurante est interdite hors agglomération.

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Cas particuliers :

- Hors agglomération, conformément aux **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE MOBILITE et RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTAL**, les constructions doivent s'implanter à la distance demandée.
- En cas d'existence au **RÈGLEMENT GRAPHIQUE** d'un ou plusieurs **EMPLACEMENTS RÉSERVES** garantissant la desserte principale du secteur considéré, tout projet de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

En zone A : pour toute nouvelle construction d'habitation nécessaire à l'activité agricole, un stationnement du midi sera obligatoire pour accéder à la parcelle. Le portail d'accès devra être implanté à 5m minimum du retrait de l'alignement et les pans coupés devront obligatoirement permettre de dégager la visibilité pour sécuriser l'entrée et la sortie. La largeur minimale sera de 3 mètres.



Toutefois en cas d'impossibilité technique démontrée, un retrait différent pourra être accepté. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés

4.1.2 Voirie*

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 L'eau potable

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

Pour la sécurité incendie, il convient de se référer au **RÈGLEMENT DÉPARTEMENTAL DE DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI) AINSI QU'AU PAC INCENDIE/FEUX DE FORÊT**.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, il est possible d'avoir recours à une alimentation propre (forage) conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 L'assainissement des eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3 Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le bassin de rétention.

4.2.4 La gestion des eaux pluviales

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse, ...) un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle devant favoriser en premier lieu l'infiltration ou à défaut la rétention avec débit de fuite régulé devra être aménagé.

Ce dispositif sera réalisé en fonction de la nature du sol et dimensionné selon les dispositions du point 5 des Dispositions générales du présent Règlement.

En cas de rétention, il sera imposé un débit de fuite défini au paragraphe 5 des Dispositions générales du présent Règlement.

Tout dispositif de rétention en toiture est strictement interdit.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « Zone A »

Les bassins de rétention pluviale devront fonctionner par infiltration naturelle pour respecter les prescriptions du SDAGE et SAGE en fonction des capacités d'infiltration naturelle des sols (sans dépasser les 50 cm de profondeur).

4.2.5 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Dans l'ensemble des zones : toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Avant tout travaux, il conviendra de se référer au **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)**.

4.2.6 La collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri-sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

En l'absence de prescription :

- La nouvelle construction doit prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs de collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.
- Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôts des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

Titre 5- Dispositions applicables à la zone naturelle



1. PREAMBULE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est concernée par :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** n°3, 4 et 5. La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°05 du PLU).
- **Une protection des éléments bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
- **Une protection des éléments de paysage non bâtis à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à :
 - « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
 - Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » ;
 - Des espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Une protection, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**, des zones humides identifiées en application de l'arrêté du 1er octobre précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement. Afin de garantir la préservation des zones humides, toute construction ou mouvement de sol y sont interdits.
Des zones humides représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

La zone N est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du PPRI, approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2014 (voir Annexe du PLU) ;
- **Les dispositions pour la gestion des eaux pluviales** issues de l'étude CERE (voir Annexe du PLU et titre 1 du présent document) ;
- **Les dispositions pour la gestion du risque « incendie / Feux de forêts »** issue du Porter à connaissance (voir Annexe du PLU) ;
- **Le risque lié au transport de matières dangereuses** (par voie terrestre), qui génère des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des infrastructures concernées (voir les dispositions générales du présent Règlement et Annexe du PLU) ;

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU) ;
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (voir Annexe) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU :
 - Une servitude (AC1) correspondant au nouveau périmètre de protection édicté autour de la Fontaine couverte, la Tour de l'horloge et le grand temple ;
 - Une servitude (AC1) correspondant aux périmètres de protection édictées autour du Château (ruines) situé à Tornac et de l'église N.D du Colombier de Gaujac ;
 - Une servitude (AS1) relative aux périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du champs captant de la Plaine de Labahou, du champ captant de Tornac et le captage dits du Puit du Coudoulous ;
 - Une servitude (I4) liée à l'emprise des lignes aériennes électrique ;
 - Une servitude (PT2) liée à l'emprise de la liaison hertzienne entre Montagnac/Mayargues et Saint-Jean-du-Gard/Sueille.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

Caractère de la zone :

La zone naturelle et forestière recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;**
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;**
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.**

A l'appui des orientations du PADD, la zone N se compose de plusieurs zones :

- **Une zone N**, zone qui encadre les espaces naturels ou présentant un intérêt paysager ou écologique. Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages. Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles, forestiers et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales ;

La zone N est concernée par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée visant à permettre le maintien ou le développement de l'activité touristique dans un contexte naturel :

- **Secteur N1** : secteur visant à permettre les nouvelles implantations destinées à l'hébergement de touristes sur des constructions à l'impact limité a été défini au lieu-dit Veyrac. Leur nombre est limité à 5 cabanes.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

- **Une zone Nm**, zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages prenant en compte le risque minier. Les constructions sont règlementées selon le PAC de l'aléa minier ;
- **Une zone Np**, zone naturelle à protéger strictement en raison de leur importance écologique (corridors écologiques, Trame Verte et Bleue, zones humides, mesures ERC...) et paysagère. Toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite ;
- **Une zone Nt**, zone naturelle dédiée aux installations et constructions à dominante touristique et de loisirs (emplacements de camping avec ses équipements) ;
- **Une zone Nc**, zone naturelle et forestière à vocation de campings

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

2.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

Destinations	Sous-destinations	ZONE N			STECAL N1			ZONE Nm		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole									
	Exploitation forestière									
HABITATION	Logement									
	Hébergement									
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration									
	Commerce de gros									
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle									
	Hôtels									
	Autres hébergements touristiques									
	Cinéma									
ÉQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles,									
	Équipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie,									
	Entrepôt,									
	Bureau,									
	Centre de congrès et d'exposition									

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

AUTRES DESTINATIONS	AUTRES USAGES	ZONE N			STECAL N1			ZONE Nm		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL	Affouillements et exhaussements de sol									
	Aires de stationnement ouvertes au public									
	Parcs d'attractions ouverts au public									
	Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs									
	Terrains aménagés pour des habitations légères type tiny house ou yourtes									
	Garages collectifs de caravanes									
	Dépôts de véhicules*									
	Carrières et gravières, dépôt d'objets inertes, ICPE									

Pour la zone N :

- Les nouvelles constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole, pastorale ou forestière et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes. Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions selon les dispositions détaillées ci-après.
- Pour les activités de commerce de détail et d'artisanat, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles si ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public en compatibilité avec le règlement du PPRi (aléa F-NU)
- Les constructions à destination d'habitations légères (tiny-house par exemple) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité
- Les autres équipements recevant du public font référence uniquement aux jardins partagés existants du Plan des Moles. Seule leur agrandissement est autorisé.
- Les annexes aux constructions existantes en zone d'aléas fort et très fort sont autorisées à condition d'être défendables (équipement de défense) et de ne pas aggraver le risque.

Pour le STECAL N1 :

- Les nouvelles constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construites sur le site d'exploitation.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition de participer à la valorisation du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- **En N1**, les 5 constructions « Autres hébergements touristiques » limitées en emprise correspondant à des hébergements touristiques (entendu comme chambres d'hôtes, gîtes ou autres meublés de tourisme) : 3 cabanes de 30 m², 1 de 35 m² et 1 de 40 m².

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

Destinations	Sous-destinations	ZONE Np			ZONE Nt			ZONE Nc		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole									
	Exploitation forestière									
HABITATION	Logement									
	Hébergement									
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration									
	Commerce de gros									
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle									
	Hôtels									
	Autres hébergements touristiques									
	Cinéma									
ÉQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale									
	Salles d’art et de spectacles,									
	Équipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie,									
	Entrepôt,									
	Bureau,									
	Centre de congrès et d’exposition									

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

AUTRES DESTINATIONS	AUTRES USAGES	ZONE Np			ZONE Nt			ZONE Nc		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL	Affouillements et exhaussements de sol									
	Aires de stationnement ouvertes au public									
	Parcs d'attractions ouverts au public									
	Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs									
	Terrains aménagés pour des habitations légères type tiny house ou yourtes									
	Garages collectifs de caravanes									
	Dépôts de véhicules*									
	Carrières et gravières, dépôt d'objets inertes, ICPE									

Pour la zone Nt :

- L'hébergement touristique et la restauration en lien avec un projet de réaménagement d'un camping, à condition que ces constructions soient liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone et qu'elles n'aient pas pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements par rapport à l'autorisation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient nécessaires et dimensionnées à l'activité.
- Les constructions et installations (d'accueil, information, orientation, sanitaires, etc.) nécessaires à l'accueil du public des sites touristiques

Pour la zone Nc :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- Seules sont autorisées sous conditions de respecter l'évolution de la réglementation en vigueur :
 - o le renouvellement du parc existant sans en augmenter le nombre
 - o le renouvellement des sanitaires existants sans en augmenter le nombre

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

Dans les zones fonctionnelles des zones humides :

- **Sont en outre interdits :**
 - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
 - Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
 - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
 - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- **Sont autorisés :**
 - Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Dans toutes les zones, sont interdits les parcs photovoltaïques au sol.

Sont autorisées sous conditions les constructions nécessaires à l'activité agricole, forestière ou pastorale :

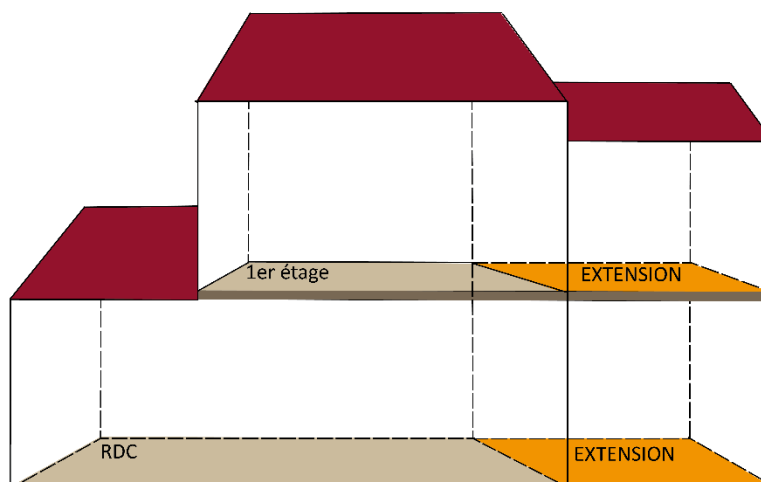
- Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou pastorale.
- Les piscines et abris de piscine sur les parcelles déjà bâties.
- Les bassins-retenues d'eau enterrés de capacité suffisante pour l'activité. Ils seront autant que possible intégrés au paysage.
- Les constructions, travaux, ouvrages et installations suivantes sont autorisées :
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
 - Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et la commercialisation de produits agricoles ;
 - Il sera veillé à l'insertion paysagère des constructions, le bois étant préconisé ;
 - Les bâtiments de plus de 800m² devront être fractionnés, architecturalement ou géographiquement (dans un rayon de 100 m autour du siège d'exploitation), pour éviter de créer un effet de masse ;
 - L'entreposage de matériaux agricoles ou autres seront regroupés dans un endroit non visible depuis la voie publique.

Sont autorisées, sauf pour le STECAL N1, Nm, Np, Nt et Nc, sous conditions les bâtiments d'habitation existants et non nécessaires à l'activité agricole, forestière ou pastorale :

- Les extensions* sont autorisées à conditions :
 - Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
 - Que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² maximum et en une seule fois.
 - Que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 300 m².
 - Que la hauteur au faîtage ne dépasse pas celle de l'habitation existante.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

Cas d'une extension ne dépassant pas 30% de la surface de plancher initial et les 50 m²



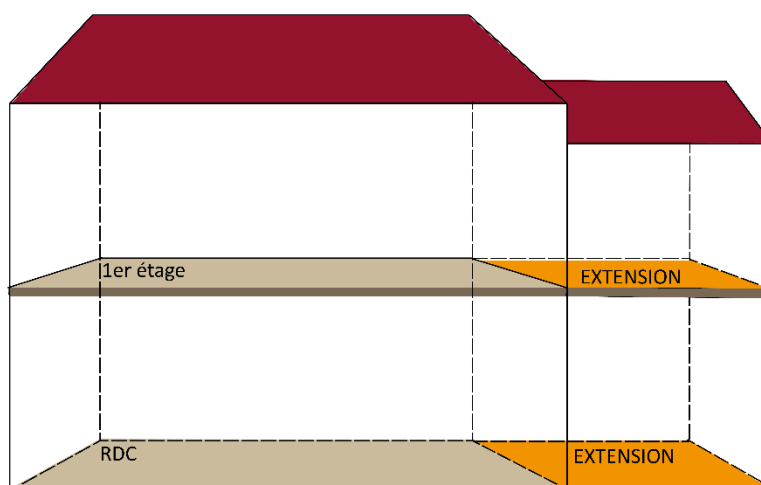
Exemple d'une maison de 130 m²

Mode de calcul :
 $130 \text{ m}^2 \times 30\% = 39 \text{ m}^2$

$$\text{EXTENSION} = 39 \text{ m}^2$$

$$\text{RDC } 90 \text{ m}^2 + \text{1er étage } 40 \text{ m}^2 + \text{EXTENSION } 39 \text{ m}^2 = 169 \text{ m}^2$$

Cas d'une extension limitée par les plafonds de 30%, de 50 m² ou de l'emprise totale de 300 m²



Exemple d'une maison de 260 m²

Mode de calcul :
 $260 \text{ m}^2 \times 30\% = 78 \text{ m}^2 > 50 \text{ m}^2$
 $260 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 310 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$
 Extension maximale autorisée de 40 m² ($300 \text{ m}^2 - 260 \text{ m}^2$)

$$\text{EXTENSION} = 40 \text{ m}^2$$

$$\text{RDC } 130 \text{ m}^2 + \text{1er étage } 130 \text{ m}^2 + \text{EXTENSION } 40 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2$$

Schéma réalisé par
 UADG-urbanisme en
 novembre 2022

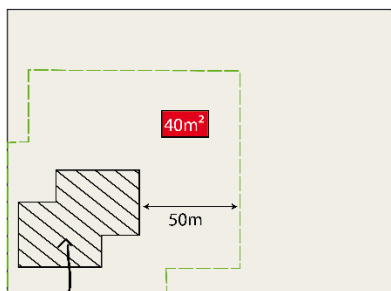


TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

- Les bâtiments annexes* et les piscines¹⁰ sont autorisés, une seule fois à la date d'approbation du PLU et à condition :
 - D'être situés dans un rayon maximum de 50 mètres de la construction principale sauf en cas d'impossibilités techniques ou topographiques démontrées et à justifier.
 - D'avoir une surface de plancher n'excédant pas 40 m².
 - D'avoir une emprise au sol du bassin de la piscine de 40 m² et autant pour la plage de la piscine sans dépasser la surface totale de 80 m².
 - D'avoir une hauteur maximale de 3,5 mètres.
 - Les bâtiments annexes ne pourront pas faire l'objet de changement de destination.

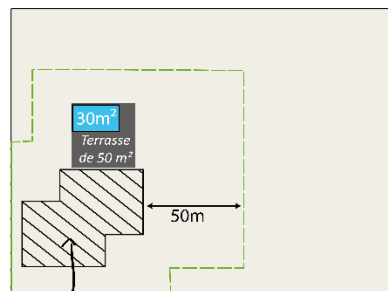


Cas pour une annexe



Construction principale

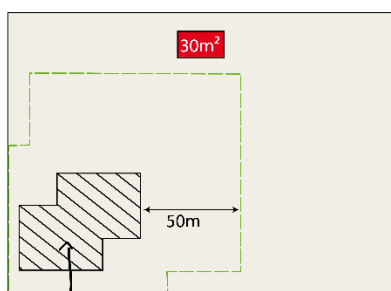
Cas pour une piscine



Construction principale

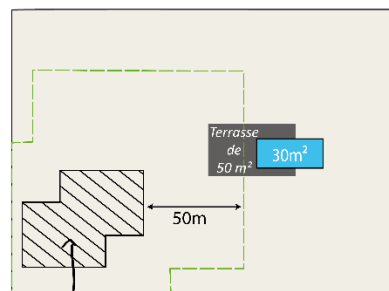


Cas pour une annexe



Construction principale

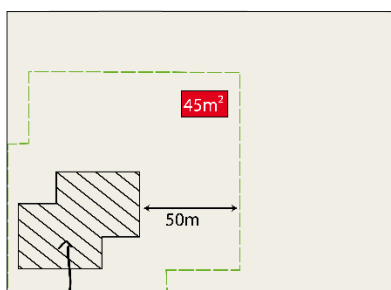
Cas pour une piscine



Construction principale

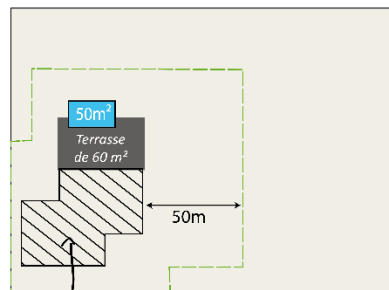


Cas pour une annexe



Construction principale

Cas pour une piscine



Construction principale

Schéma réalisé par
UADG-urbanisme en
novembre 2022



¹⁰ La piscine n'est pas une annexe. Elle comprend le bassin et la plage

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, sont autorisées :

- L'utilisation de maçonnerie, bois et matériaux locaux, biosourcés en façade ou en toiture traités pour limiter leur brillance. Les teintes devront être en harmonie avec le paysage,
- L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation ou de la partie habitation concernée,
- L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation ou de la partie d'habitation concernée,
- La pose de pompes à chaleur, climatiseurs lorsqu'ils sont disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public,
- La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures...).

2.2 Mixité fonctionnelle et sociale

2.2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

2.2.2 Mixité sociale

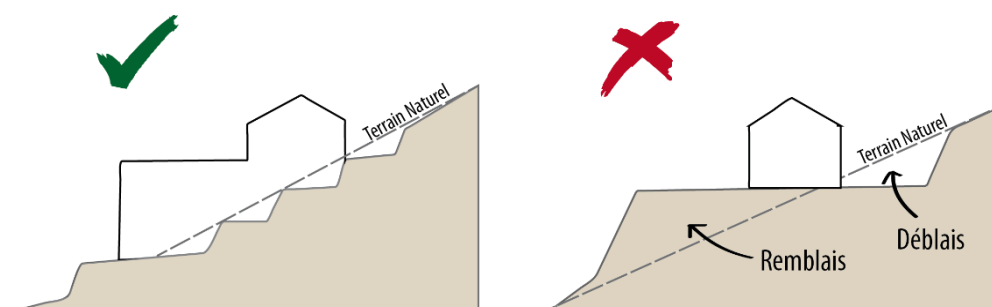
Non réglementé

3. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites. De manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. L'appareillage en pierres existant doit être respecté.



La construction doit s'adapter à la pente et au relief existant et non l'inverse.

3.1.1 Emprise au sol

Au STECAL N1 :

L'emprise au sol de 3 cabanes de 30 m², d'1 cabane de 35 m² et d'1 dernière de 40 m².

3.1.2 Hauteur des constructions

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

En zone N, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- La hauteur des constructions à usage agricole, pastorale ou forestière doit être inférieure ou égale à 7 mètres.
- La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 7 mètres (R+1).
- Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure ne peuvent être surélevés. Leur réaménagement intérieur, le cas échéant, doit s'effectuer dans la volumétrie existante.
- Les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

En zone Nt, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- La hauteur de la construction à usage d'hébergement touristique est limitée à 3,50 mètres.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

- L'annexe est limitée à 3,50 m de hauteur.

Au niveau du STECAL N1, la hauteur maximale ne peut excéder les hauteurs définies dans le projet validé par la commune (cf. *Étude de discontinuité au titre de la loi Montagne à la page 196 du Rapport de présentation 1.2*) :

	Cabane 1	Cabane 2	Cabane 3	Cabane 4	Cabane 5
Hauteur maximale	4,20 mètres	4,80 mètres	5,70 mètres	3,70 mètres	6,90 mètres

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessous, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

3.1.3 Implantation des constructions

Champ d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Dans l'ensemble des zones sauf Np, Nm et le STECAL N1 :

- En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale doivent respecter le **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE LA MOBILITE et LE RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTALE** en vigueur : les marges de retrait (sauf indications contraires portées sur les documents graphiques) des constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :
 - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 1 dit **voie structurante** (25 m en zone Montagne),
 - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 2 dit **voie de liaison** (15 m en zone Montagne),
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée des routes de niveaux 3 dit **voie de proximité** (10 m en zone Montagne),
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée de la voie verte (10 m en zone Montagne),
 - 3 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies ou en limite de cette dernière

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

dans le cas de chemin piéton, rural ou de service.

- Sont autorisées en limite de voie **les extensions** quand il s'agit de chemin piéton, rural ou de service.
- Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :
 - Présenter une qualité urbaine et paysagère ;
 - Ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes.

Nonobstant les dispositions qui précèdent et suivent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les zones N et Nt :

Les constructions doivent être implantées :

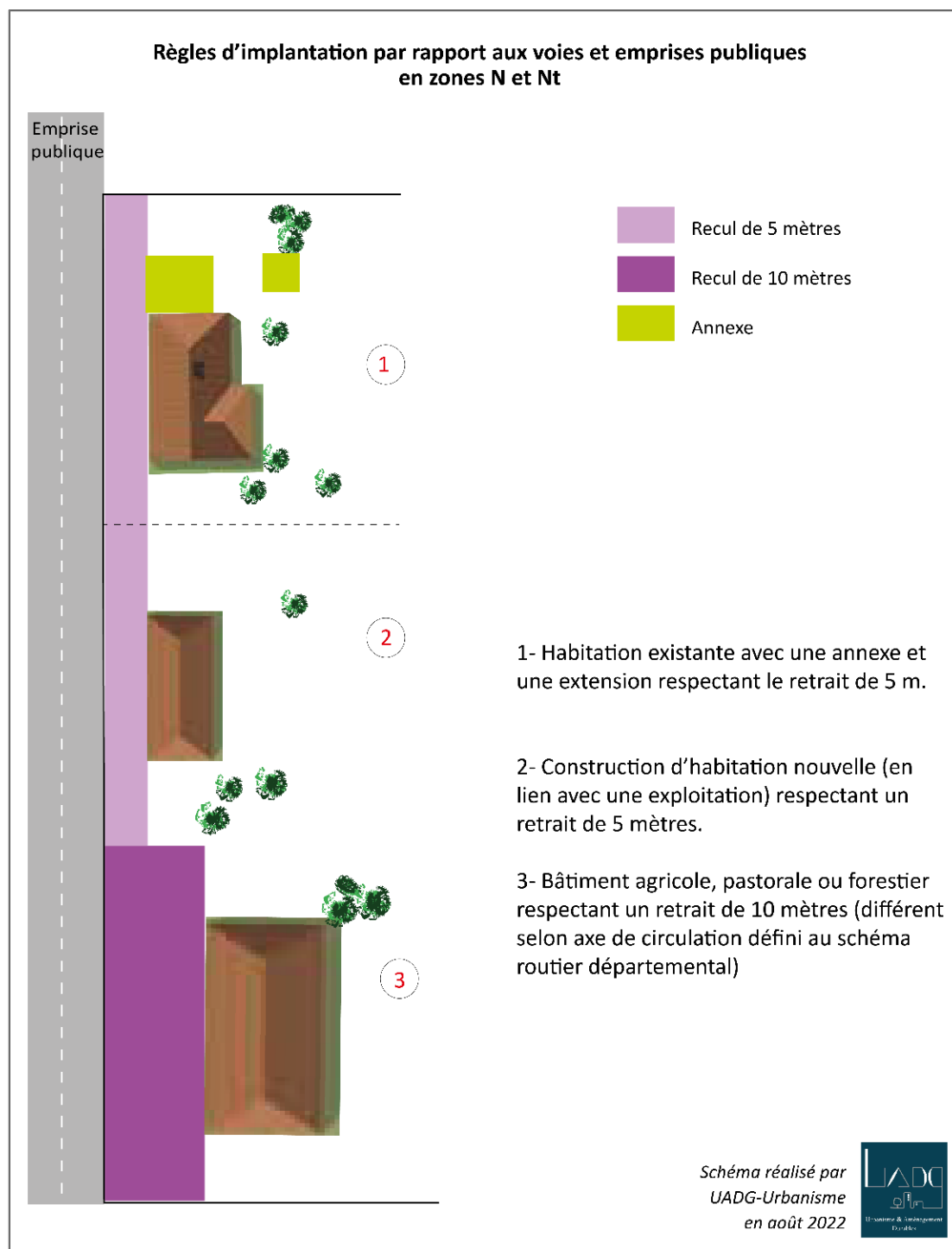
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies pour les constructions d'habitation ou touristique,
- Soit en fonction de la distance minimale définie au schéma routier départemental correspondant à l'axe de circulation,

Pour les annexes : elles devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.).
- Quand il s'agit d'un chemin piétonnier, de service ou rural, l'implantation à l'alignement est autorisée.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »



b. Par rapport aux limites séparatives

Pour la zone N :

Pour les constructions agricoles, forestières ou pastorales :

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres.
- Cette distance minimale est portée à 50 mètres si la parcelle jouxte toute habitation existante ou une zone urbaine ou à urbaniser.

Pour les constructions d'habitation :

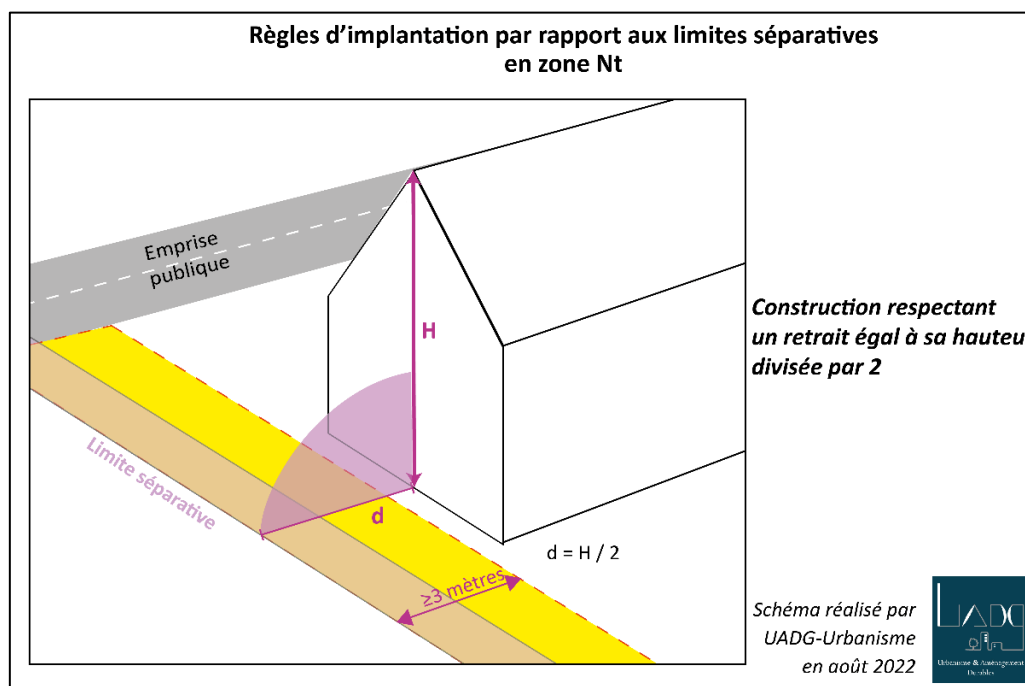
- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.**

Pour la zone Nt :

- **Règle générale** : les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales.
- **Règle alternative** : si la parcelle jouxte une zone d'habitat, la construction devra respecter une recul minimal de 5 mètres par aux limites séparatives.



Pour la zone N : les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres (mesuré au bord du bassin). Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier aux nuisances sonores.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés*
- Aux extensions des constructions déjà implantées différemment de la règle générale.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Pour la zone N : Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 50 m maximum et par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- Aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

3.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Sont concernés :

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d'annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

3.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte de la :

- Composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- Topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- Composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- Situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les arbres remarquables existants devront être obligatoirement conservés. Les autres arbres devront être conservés s'ils n'empêchent pas la réalisation du projet et qu'ils ne contreviennent pas aux directives des OLD. Les plantations nouvelles privilégieront les essences locales et être non invasives.

3.4 *Stationnement*

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

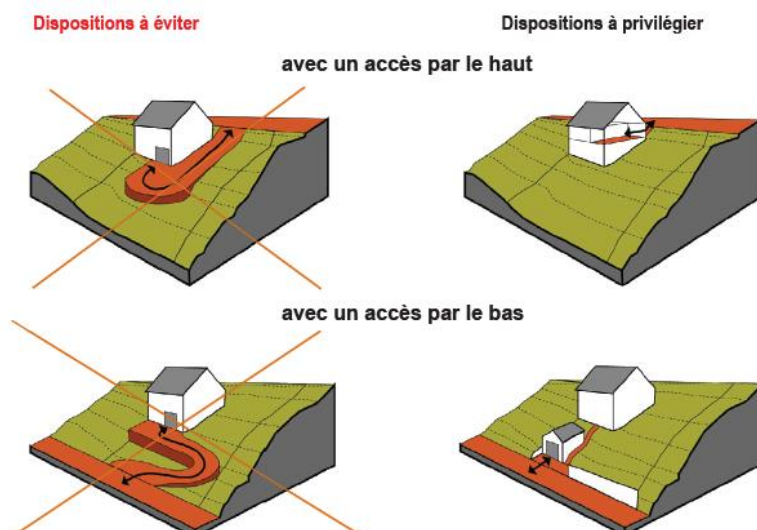
Dans toutes les zones : les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU dès lors qu’elles disposent d’une desserte automobile suffisante.

Dans les secteurs soumis ou exposés à un ou plusieurs risques, la réglementation la plus contraignante s’impose.

4.1.1 Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d’accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s’insère l’opération ou la construction,



SOURCE : PRINCIPES DE POSITIONNEMENT DES ACCES (CAUE 48)

- La **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d’être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Le **type de trafic** généré par la construction ou l’opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **Les conditions** permettant l’entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n’être autorisées que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l’une ou l’autre voie.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

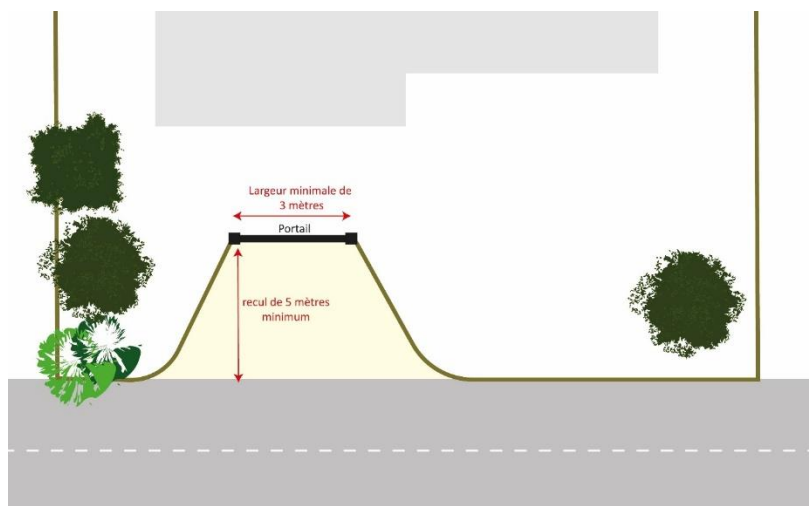
Il sera privilégié la suppression des accès non indispensables ainsi que le regroupement des accès conservés. La création d'accès sur une voie structurante est interdite hors agglomération.

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Cas particuliers :

- Hors agglomération, conformément aux **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE MOBILITE et RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTAL**, les constructions doivent s'implanter à la distance demandée.
- En cas d'existence au **RÈGLEMENT GRAPHIQUE** d'un ou plusieurs **EMPLACEMENTS RÉSERVES** garantissant la desserte principale du secteur considéré, tout projet de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

En zones N : pour toute nouvelle construction d'habitation nécessaire à l'activité agricole, forestière ou pastorale, un stationnement du midi sera obligatoire pour accéder à la parcelle. Le portail d'accès devra être implanté à 5m minimum du retrait de l'alignement et les pans coupés devront obligatoirement permettre de dégager la visibilité pour sécuriser l'entrée et la sortie. La largeur minimale sera de 3 mètres.



Toutefois en cas d'impossibilité technique démontrée, un retrait différent pourra être accepté. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés

4.1.2 Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 L'eau potable

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

Pour la sécurité incendie, il convient de se référer au **RÈGLEMENT DÉPARTEMENTAL DE DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI) AINSI QU'AU PAC INCENDIE/FEUX DE FORET.**

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, il est possible d'avoir recours à une alimentation propre (forage) conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 L'assainissement des eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3 Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le bassin de rétention.

4.2.4 La gestion des eaux pluviales

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse, ...) un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle devant favoriser en premier lieu l'infiltration ou à défaut la rétention avec débit de fuite régulé devra être aménagé.

Ce dispositif sera réalisé en fonction de la nature du sol et dimensionné selon les dispositions du point 5 des Dispositions générales du présent Règlement.

En cas de rétention, il sera imposé un débit de fuite défini au paragraphe 5 des Dispositions générales du présent Règlement.

Tout dispositif de rétention en toiture est strictement interdit.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « Zone N »

Les bassins de rétention pluviale devront fonctionner par infiltration naturelle pour respecter les prescriptions du SDAGE et SAGE en fonction des capacités d'infiltration naturelle des sols (sans dépasser les 50 cm de profondeur).

Des exemples de rétention sont mis en annexes du règlement.

4.2.5 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Dans l'ensemble des zones : toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Avant tout travaux, il conviendra de se référer au **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)**.

4.2.6 La collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri-sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

En l'absence de prescription :

- La nouvelle construction doit prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs de collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.
- Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôts des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

***Titre 6- Dispositions relatives aux
qualités urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère***



(Sauf stipulations contraires)

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La réglementation applicable à l'aspect extérieur des constructions conditionne la conservation et l'harmonie du cadre urbain. Les travaux de toute nature, qu'ils soient d'entretien, de réparation, d'aménagement mettant en cause les parties extérieures sur rue ou sur cour des immeubles existants, lui sont soumis.

Enfin, elle s'applique aux constructions neuves de toute nature, quelle que soit leur destination, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1. INTEGRATION DANS LE SITE

En référence à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article ;

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.) ;

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites ;

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

Les enduits traditionnels, talochés ou brossés sont préconisés

2. ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL ET ORIENTATION

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les dispositifs visant à améliorer l'insertion paysagère de certaines constructions (type merlons plantés) pourront en revanche être acceptés.

Dans le cas d'un terrain en pente, et lorsqu'une construction nécessite la réalisation de mouvements de terre, ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 0,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 5 %
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 5 % et inférieure ou égale à 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15% et inférieure ou égale à 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements d'intérêt collectif et services publics (*locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et leurs délégataires, locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques et leurs délégataires*, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public*).

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés ou les aménagements destinés à faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite à la construction sont également exclus de ces dispositions.

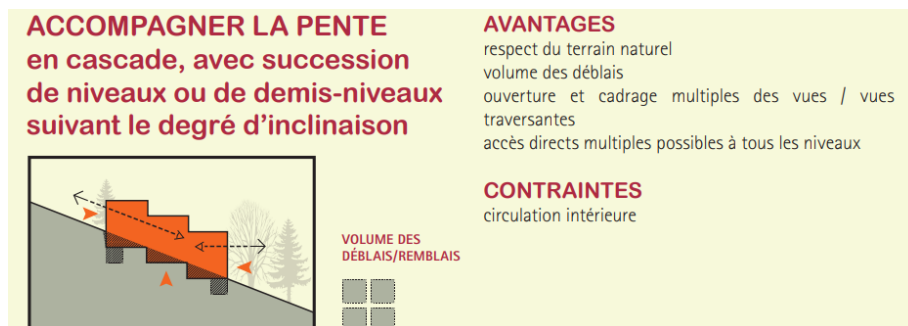
Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements apparents sont autorisés sous réserves d'un traitement paysager. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions* sont interdits.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,80 m de hauteur.

Les déblais/remblais devront en outre être végétalisés et maintenus au moyen d'un dispositif biodégradable (de type toile de coco, toile de jute...)

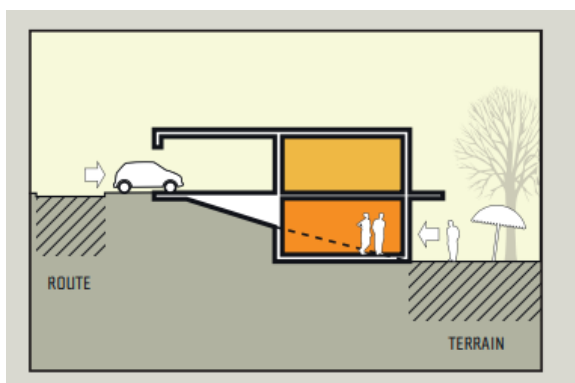
Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.



SOURCE : HABITER EN MONTAGNE REFERENTIEL D'ARCHITECTURE (PNRV, CAUE 38, 26 ET 73)

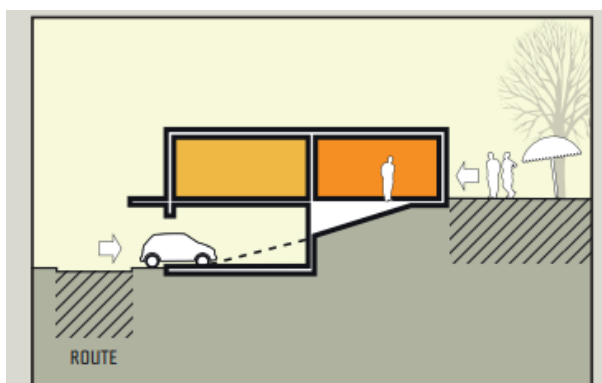
Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les espaces accessibles aux véhicules motorisés, couverts ou non, devront notamment être aménagés au plus près possible de la voie. Dans le cas d'un terrain en pente, les espaces végétalisés seront quant à eux prioritairement localisés aux points altimétriques les plus bas, de manière à favoriser la rétention, voire l'infiltration des eaux pluviales.



Quand la voie publique est située en haut du terrain, le garage s'installe dans un des niveaux supérieurs de la construction (face à la route avec un chemin très court ou latéralement avec un chemin parallèle à la route). Le garage peut se trouver alors sous le toit, comme dans les granges traditionnelles de montagne. Les espaces de vie s'organisent au même niveau et en dessous.

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



Quand la voie publique est située en contrebas du terrain, le garage est positionné en bas de la construction (face à la route avec un chemin très court ou latéralement avec un chemin parallèle à la route). Les espaces de vie s'organisent aux niveaux supérieurs.

SOURCE : HABITER EN MONTAGNE REFERENTIEL D'ARCHITECTURE (PNRV, CAUE 38, 26 ET 73)

Pour les zones UAp et UBp : les déblais et remblais doivent être équilibrés, afin que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée soit situé au maximum à +0,3 mètre (+PPRI éventuel) du terrain naturel, en faisant une moyenne sur un terrain accidenté

3. LES CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Dans le centre-ville, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

3.1 Dans toutes les zones du PLU :

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Sont interdits :

- Les associations de **matériaux hétéroclites**,
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert** : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, ...

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les murs patrimoniaux en pierre à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle sur un linéaire de 3 mètres maximum et d'un percement par mur est admise.

En cas de haie vive, il est demandé :

- à minima une diversification des plantations pour favoriser une certaine biodiversité et,
- d'interdire toutes plantes allergènes afin de limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles : à minima limiter le nombre de cyprès comme recommandé par le Plan régional santé – environnement à son action 10 ; l'ambroisie (courrier ARS Occitanie du 22 avril 2017 et arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007).

3.2 Dans les zones urbaines et à urbaniser (en dehors des secteurs patrimoniaux – UA et une partie de UB, des zones d'activités et d'équipements) :

Les clôtures prendront la forme :

- Soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales)** éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de **2 m**,
- **Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie ou brise-vue** de conception simple et d'un dispositif laissant le libre écoulement des eaux, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas **2 m**. Les panneaux pleins sont interdits.
- **Soit d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 2 m de l'emprise publique**, réalisé en pierre ou en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine* sur une longueur maximum de 8 mètres d'un seul tenant côté emprise publique.

3.3 Dans les secteurs patrimoniaux - UA et une partie de UB :

Les clôtures prendront la forme :

- **Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m** surmonté d'un **dispositif brise-vue ou à claire-voie en ouvrage de serrurerie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 2 m. Les panneaux pleins sont interdits.
- **Soit d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 2 m**, réalisé en pierre. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2,50 m.

Les portails et portillons seront en bois ou en métal (pour éviter le plastique blanc)

Les grillages doivent être à mailles souples (type « parisienne » ou grillage « à mouton »). Les panneaux soudés rigides sont à proscrire, à l'exception des programmes spécifiques (bâtiments industriels, etc.).

Les dispositifs de clôture à claire-voie doivent être en bois ou en métal.

Les murs en maçonnerie pleine enduite (béton, parpaings) produisent un effet de masse et sont donc en contradiction avec les typologies traditionnelles des clôtures, ils sont à proscrire. Seuls les murs de clôture en pierre sont envisageables (pour les murs pleins).

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.4 Dans les zones d'activités :

Les clôtures prendront la forme :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grillage, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 2 m. Les panneaux pleins sont interdits.
- Soit d'une haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou des exigences fonctionnelles ou techniques liées à l'activité, la hauteur des clôtures peut être plus haute, sans pour autant dépasser 3 m.

3.5 Dans les zones limitrophes d'une zone naturelle ou agricole :

Les clôtures ne peuvent dépasser 2 m de hauteur (sauf les végétaux) et peuvent être doublées d'une haie vive.

Pour les secteurs à vocation dominante d'habitation, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grilles vertes à grandes mailles (environ 0,15 m),
- Soit d'une haie vive (mêlant obligatoirement au moins deux essences végétales locales).

Pour les secteurs à vocation dominante d'activités, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de panneaux rigides à 20 cm du TN, de barreaudages ou de grilles vertes à grandes mailles (environ 0,15 m),
- Soit d'une haie vive (mêlant obligatoirement au moins deux essences végétales locales).

3.6 Dans les zones agricoles et naturelles :

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.), et, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage ainsi que le libre écoulement des eaux.

Les clôtures prendront la forme :

- D'une haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage perméable à la petite faune d'une hauteur maximale de 2 m,
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

Pour rappel, les clôtures en zone agricole ne sont pas soumises à déclaration préalable (R421-2 du Code de l'urbanisme).

3.7 Cas particulier de la zone inondable :

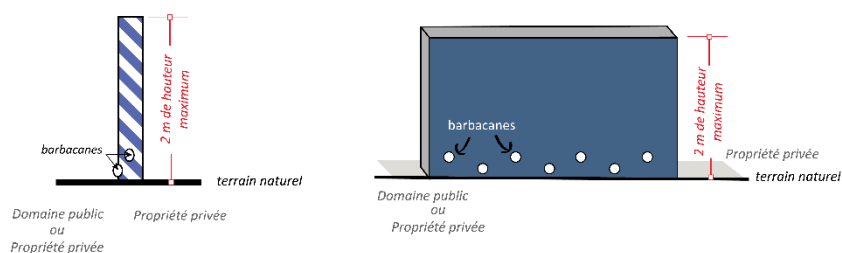
Seules sont autorisées comme clôtures :

- Les haies vives,
- La création ou la modification de clôtures et de murs est limitée aux grilles ou grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 20cm de haut maximum. Elle peut être doublée d'une haie vive.

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SCHEMAS DES DIFFERENTES POSSIBILITES DE CLOTURE

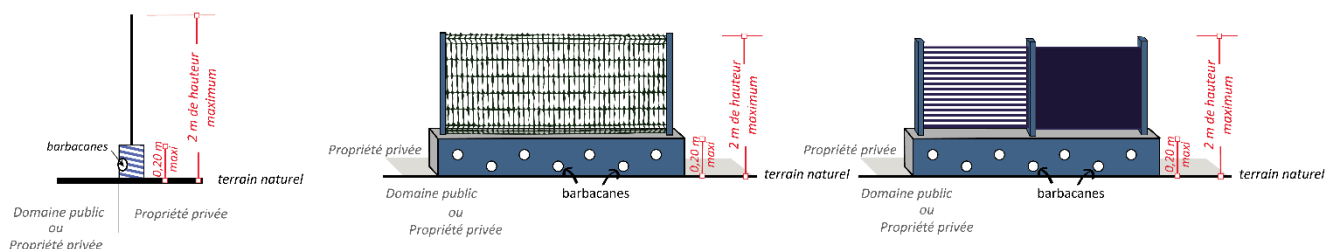
Cas d'un mur plein en pierre ou enduit



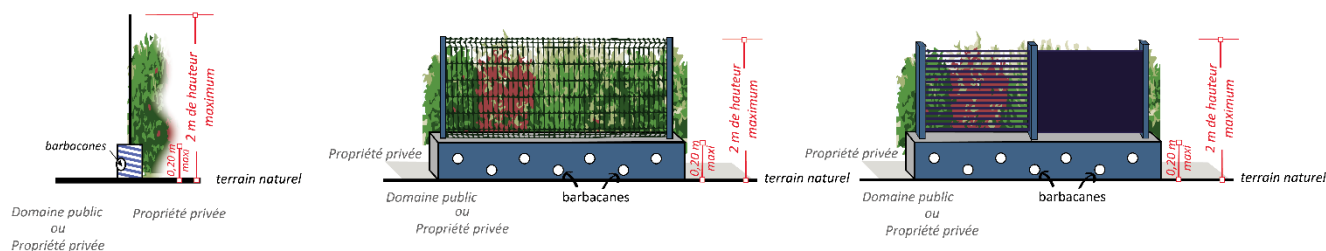
Schémas réalisés par
UADG-Urbanisme
en octobre 2022



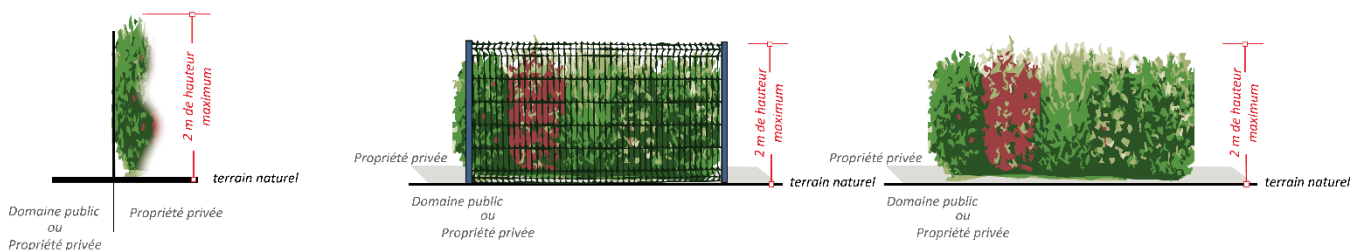
Cas d'un muret et dispositif à claire-voie, grillage ou grille, brise-vue



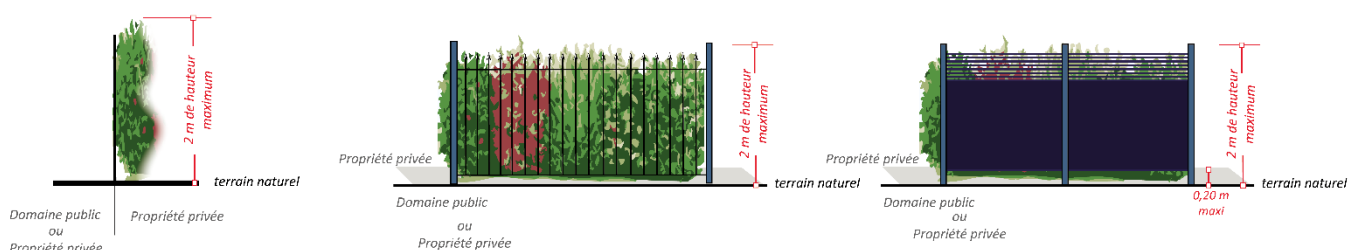
Cas d'un muret et dispositif à claire-voie, grillage ou grille, brise-vue doublé d'une haie



Cas d'une clôture de haie vive avec ou sans grillage



Cas d'une clôture avec barreaudage ou panneaux rigides doublée ou non d'une haie vive



TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

4.1 Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** avec une **recherche architecturale**.

Les caractéristiques dimensionnelles de chaque construction seront définies par analogie avec les constructions avoisinantes. Si la composition des plans, l'organisation des volumes intérieurs sont libres, ils seront guidés par le respect de l'échelle à donner aux façades.

Les extensions de type vérandas pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment et en cohérence avec la volumétrie du bâtiment et la composition du jardin.

4.2 Toitures :

4.2.1 Pour l'ensemble des constructions

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites. **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

4.2.2 Constructions à usage d'habitation

a. Toitures à pente et sens de faîtage

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente proche de 33%** dans le sens convexe. Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol fini soit au moins égale à 6 mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.
- **Les toitures devront être couvertes** de tuile canal traditionnelle ou tuile mécanique d'aspect canal, de couleur vieillie, en harmonie avec l'existant. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un pan de toiture à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m².

Lorsque la construction est réalisée en limite séparative, le sens de faîtage doit être perpendiculaire à cette limite, à l'exception des constructions à usage de stationnement en batterie dont le faîtage peut être parallèle à la limite.

Dans le cas d'une implantation à l'angle de deux limites, cette disposition s'applique sur la plus longue des deux limites.

Des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

b. Pour les immeubles restaurés en zone UAp et UBp

Les couvertures seront réalisées de façon traditionnelle, avec des tuiles canal en courant et couvert, et pour certains bâtiments fin 19e et 20e siècle en tuile mécanique dite de Marseille.

L'emploi des plaques de fibrociment support de couverture pourra être autorisé, si elles sont couvertes par deux rangs de tuile formant courant et couvert. Les tuiles mécaniques d'aspect canal sont à proscrire sur les constructions anciennes (avant 1950). Les égouts de toits et débords doivent respecter les modèles anciens traditionnels caractéristiques de la ville.

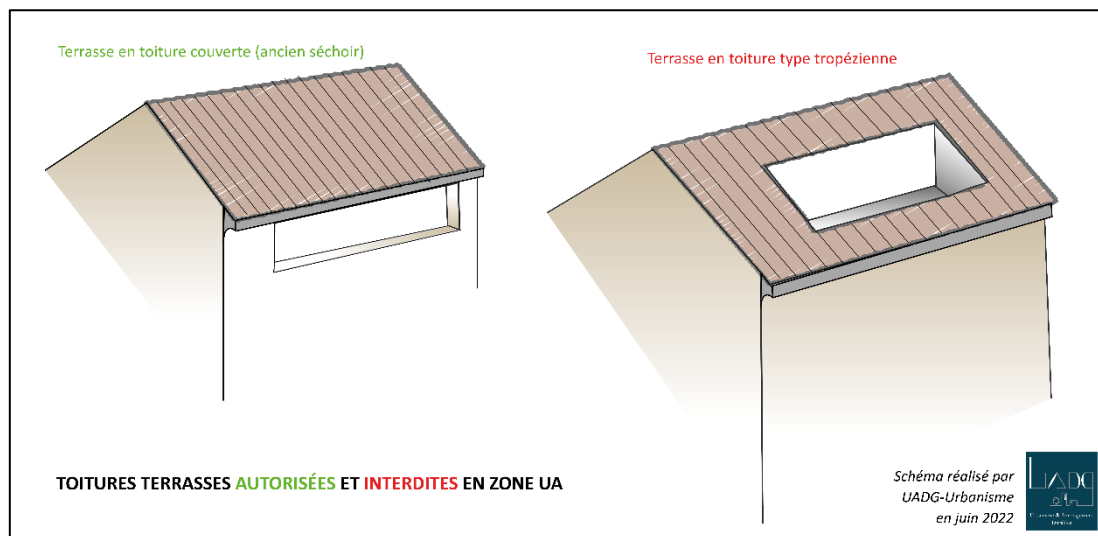
c. Toitures terrasses

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager et à condition d'être :

- Soit aménagées et directement liées à une pièce principale de la construction (à l'exception des locaux techniques).
- Soit conçues pour assurer la gestion ou la récupération des eaux pluviales. Dans ce cas, elles devront être traitées avec le plus grand soin de façon à présenter un aspect esthétique satisfaisant, à plus forte raison lorsqu'elles sont visibles depuis les constructions voisines.
- Soit toiture terrasse végétalisée à privilégier

Pour les zones UA, UAp et UBp :

- Il est préférable de faire des terrasses couvertes, en s'inspirant des anciens séchoirs (toiture tropézienne interdite) ;



4.2.3 Constructions à usage d'activité dont l'activité agricole

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.3 Les façades

4.3.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou bien être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture sauf pour un revêtement bois ou métallique (« maison container »).

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

A l'exception des façades implantées sur limite séparative, les façades des constructions édifiées à l'alignement ou en retrait ne pourront être aveugles.

En présence d'une façade mesurant 30 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un « séquençage », au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

En zones UAp et UBp, les façades en pierre originellement enduite (maçonneries en pierre de tout venant, encadrement des baies saillants) ne pourront pas être laissées décastrées, elles recevront un enduit couvrant traditionnel à la chaux.

4.3.2 Éléments techniques

a. Gaine de cheminée

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique dûment justifié. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

En zones UAp et UBp, les souches de cheminée neuves doivent être de section rectangulaire de 50 cm au moins sur la plus petite dimension, les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction laissés nus sont interdits.

b. Descente d'eaux pluviales

Elles seront placées de façon à être le moins visible possible

En zones UAp et UBp, les descentes d'eau pluviales seront en métal (zinc ou cuivre).

c. Tuyauterie

Aucune tuyauterie, autres que les descentes d'eaux pluviales, ne pourra être placée en façade

d. Linteau et pilier

Les linteaux cintrés sont interdits ainsi et les piliers seront sobres (ni colonne, ni chapiteau)

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.4 Énergies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Dans la zone correspondant au centre historique (UA) et aux zones UAp et UBp, les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne sont pas vus depuis l'espace public.

Pour les constructions à usage d'habitation :

➔ **Panneaux solaires sur les toitures à pentes :**

Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer à la pente de la toiture en surplomb selon la réglementation en vigueur. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

➔ **Panneaux solaires sur les toitures-terrasses :**

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut des éléments techniques.

Pour les constructions agricoles :

Ils sont à privilégier sur l'intégralité de la toiture du bâtiments d'activité.

Pour les bâtiments agricoles à vocation d'habitat, se référer au point précédent.

Pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux :

Ils sont à privilégier sur l'intégralité de la toiture du bâtiment d'activité.

4.5 Autres éléments techniques

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données (antennes, paraboles...) doivent s'intégrer dans l'environnement en prenant en compte :

- Leur localisation,
- Leur dimension et leur volume,
- Leur impact sur les vues à préserver, sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

En particulier, les antennes paraboliques devront être situées en retrait par rapport aux bords de la toiture et de telle sorte que leur implantation permette la meilleure intégration possible. Elles devront être peintes dans une coloration identique à celle du milieu dans lequel elles devront s'intégrer.

Les moteurs de VMC, de pompes à chaleur, de climatisation... ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public :

- ➔ En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et éventuellement habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade,
- ➔ Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

TITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture. Elles seront obligatoirement encastrées et mise en discrétion en zone UA.

En zones UAp et UBp, l'installation de moteurs de VMC, de pompes à chaleur, de climatisation saillants et apparents en façade ou toiture est interdite, ils devront toujours être intégrés à la construction. Les logettes de desserte et de comptage devront être mise en discrétion par un volet en bois.

4.6 *Locaux annexes, extensions*

Les annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec le même aspect que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre...).

4.7 *Menuiseries extérieures*

Les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter les tons des couleurs locales : Cf. cahier de recommandations architecturales.

En zones UAp et UBp, la conception des menuiseries doit être adaptée et respecter le caractère architectural de l'édifice dans lequel elles s'intègrent. Leur réalisation en matériaux de synthèse est interdite. Sur les constructions anciennes (avant 1949), les volets extérieurs seront conservés et les volets roulants sont interdits.

ANNEXES

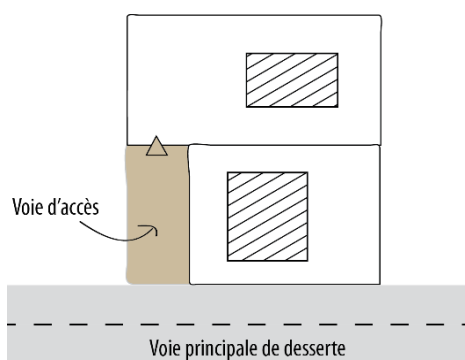


1. LEXIQUE ET DÉFINITIONS

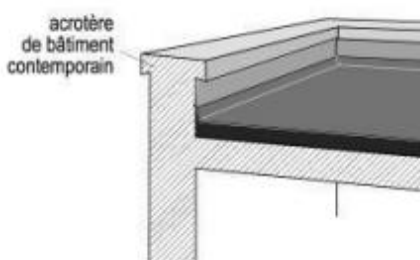
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

- A -

Accès : voie, passage, ouverture permettant aux véhicules et piétons de passer de la voirie de desserte principale au terrain privé.



Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



Affouillements et exhaussements des sols : action de réduire (affouillement) ou augmenter (exhaussement) la hauteur du terrain naturel dans le but de faciliter la construction (bâtiment, voirie...).

Aires de stationnement ouvertes au public : les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

ANNEXES DU REGLEMENT

Aires de jeux et de sports ouvertes au public : les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

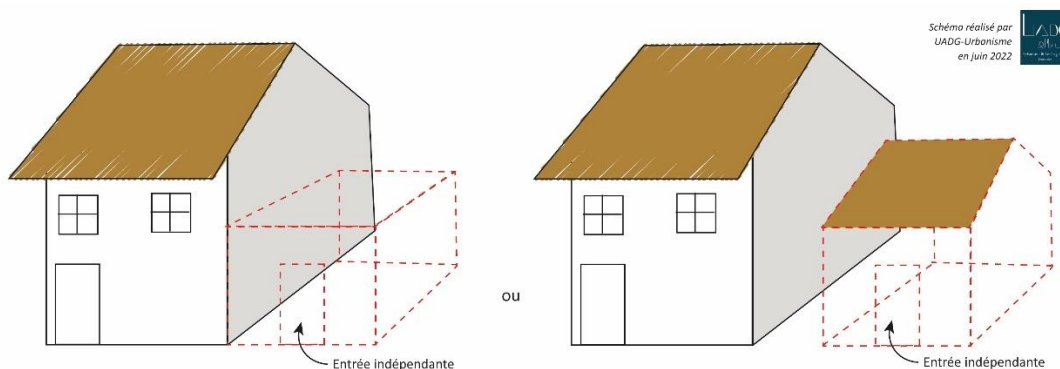
Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Alignement : détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public (voirie, trottoir...).

Aménagement : tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Ancres de tirant : barre de fer en forme de croix ou de lettres (I, S, T, X ou Y), apparente ou noyée dans le mur, passant dans l'œil d'un tirant et destinée à empêcher l'écartement des murs.

Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, **sans disposer d'accès direct depuis la construction principale**.



Attique : dernier niveau d'une construction édifié en retrait du nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur et disposant d'une surface de plancher inférieure à la surface de plancher du niveau inférieur.

- **B** -

Baie : ouverture dans un mur ou une charpente.

ANNEXES DU REGLEMENT

Balisage permanent : en cas d'inondation, les bassins et les piscines ne sont plus visibles en raison de la turbidité de l'eau due aux matières en suspension (argiles, limons). L'objectif de la mesure est d'installer un dispositif de balisage permettant de repérer l'emprise des piscines et des bassins. Des balises de couleur vive et verticales facilitant leur repérage délimitent le périmètre des piscines et des bassins. Les balises devraient être fixées à demeure. La hauteur conseillée pour les balises est de 1,60 m puisqu'elles restent visibles pour des hauteurs d'eau conséquentes.

Balustres : petite colonne façonnée.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Bassin de rétention des eaux pluviales : zone de stockage des eaux pluviales, préférentiellement à ciel ouvert destinée à provisoirement stocker de l'eau de pluie et réduire le ruissellement pluvial pour éviter des inondations en aval du bassin versant ; cette eau peut être peu à peu infiltrée vers la nappe ou lentement libérée par un débit de fuite de 7 litres /seconde / hectare imperméabilisé.

Le bassin de rétention collecte l'ensemble des surfaces nouvellement imperméabilisées et il est dimensionné à minima pour un volume équivalent à 200 litres par mètre carré étanché.

Les bassins de rétention peuvent prendre des formes multiples et avoir des usages complémentaires de type bassin paysage, bassin végétalisé, noues, terrain de jeu, jardin potager, aire de stationnement... dès le moment où l'ouvrage fait office d'une rétention utile respectant les prescriptions techniques édictées et dans le respect des réglementations d'usages en vigueur.

L'objectif est d'assurer une bonne intégration paysagère et sociale des ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols.

Bassin versant : aire géographique délimitée par des lignes de crête, dans laquelle tous les cours d'eau et leurs affluents s'écoulent vers un exutoire commun.

Barbacanes : étroite fente verticale pratiquée dans un mur de soutènement* pour faciliter l'écoulement des eaux d'infiltration provenant de la masse de terre soutenue.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Brise-soleil : dispositif externe, en général fixe, limitant l'arrivée des rayons du soleil sur une baie ou une rangée de baies.

- C -

Caravane : tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

ANNEXES DU REGLEMENT

Carrière : sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage et à l'expansion des volumes d'eau débordés.

Changement de destination : il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés (propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées).

Clôture transparente en zones d'aléas inondation (PPRi) et/ou ruissellement pluvial (EXZECO) : clôture constituée a maxima d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage, d'une grille ou de haies-vives.

Clôture transparente hors zones d'aléas inondation / ruissellement : clôture assurant la libre circulation des eaux par temps de pluie par la mise en place de barbacanes adaptées. Les barbacanes seront à minima d'un diamètre de 100 mm ou de 10 cm x 10 cm situées à 2 mètres maximum les unes des autres et positionnées en quinconce afin d'assurer la libre circulation des eaux et ne pas modifier les servitudes naturelles d'écoulement dans le respect de l'article 640 du Code civil.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) : rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions présentes sur un tènement et la surface totale du tènement sur laquelle elles sont implantées. Les annexes inférieures à 20 m² et les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

Coefficients de biotope ou coefficient de biotope par surface (CBS) : coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Conditions édapho-climatiques : conditions liées à la nature des sols et au climat.

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

ANNEXES DU REGLEMENT

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction annexe : il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, cellier...

Côte de mise hors d'eau (CHME) : la cote de mise hors d'eau est la cote située 20cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux déterminée par la modélisation hydraulique pour la crue centennale.

Côte NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Côte PHE (cote des plus hautes eaux) : cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur. La cote de réalisation imposée (par exemple PHE+30cm) constitue un minimum.

Côte TN (terrain naturel) : cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

Cours d'eau : par défaut, ils sont identifiés par référence à la cartographie IGN.

Couvertine : il s'agit d'un élément de protection et d'étanchéité de la partie supérieure d'un muret ou d'un acrotère. Elle peut être en pierre, en terre cuite, en acier laqué, en zinc, en cuivre, en aluminium, en bitume ou en plomb. Elle est également appelée « couvre-mur ».

Crue : période de hautes eaux.

Crue de référence ou aléa de référence : crue servant de base à l'élaboration du PPRi. On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

Crue centennale : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année. Crue exceptionnelle : crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

ANNEXES DU REGLEMENT

Crue historique : crue connue par le passé.

- D -

Dispositif à claire voie : clôture laissant passer la lumière du jour (grillage).

Débit de fuite : vidange du bassin de rétention par infiltration naturelle on vers un exutoire hydraulique à raison de 7 litres seconde par hectare imperméabilisé.

Défrichement : on entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière du sol.

Dépôts de véhicules : dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ce sont par exemple :

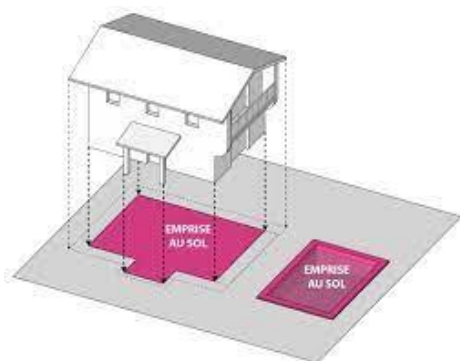
- Les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- Les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- Les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

- E -

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ainsi que les constructions annexes, abris de jardins ou de voiture et les piscines. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



ANNEXES DU REGLEMENT

Emprise publique : correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Emprise matérialisée : afin d'éviter aux personnes et véhicules d'intervention de secours, appelés à circuler dans une zone inondée de tomber dans la piscine, cette dernière n'étant plus visible, les coins des piscines sont matérialisés par des repères dont la hauteur dépasse de 50 cm la côte de mise hors d'eau.



Équipement et travaux d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Émargent à cette rubrique les travaux portant sur l'aménagement des rivières et des ouvrages existants, sur les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection des lieux densément urbanisés, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Espaces boisés classés (EBC) : délimités aux documents graphiques, ils sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Établissement recevant des populations vulnérables : comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre-aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique : établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers, etc.

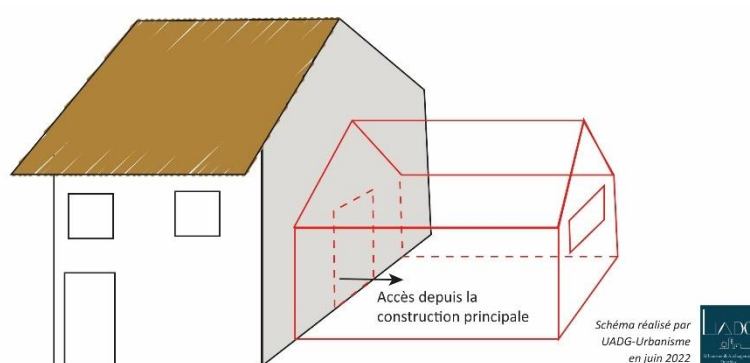
Exploitation agricole : l'article L311-1 du Code Rural et de la pêche maritime donne la définition suivante : « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme

ANNEXES DU REGLEMENT

des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit **présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante**.



- F -

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale : elle correspond à la façade où se trouve l'entrée principale de la construction.

Faîtage de la construction : point le plus haut de la construction qui correspond à la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

Fenêtres de toit et châssis : une ouverture percée sur un toit permettant de laisser passer la lumière du jour.

Fossé recensé : fossé apparaissant sur le cadastre (mitoyen ou non mitoyen) et/ou apparaissant dans la carte de zonage pluvial identifiant les fossés pluviaux existants. Les fossés non recensés mais dont l'existence est signalée par le pétitionnaire à l'occasion de sa demande de permis ou de sa déclaration préalable seront considérés comme des fossés recensés.

ANNEXES DU REGLEMENT

- G -

Gabarit : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gabion : Cylindre de matières tressées, de grillage, rempli de terre pour servir de protection.



Garages collectifs de caravanes : voir dépôts de véhicules.

Géomembrane : ce sont des géosynthétiques assurant une fonction d'étanchéité. Elles sont généralement utilisées pour remédier aux pertes d'eau par infiltration, ou pour éviter la migration de polluants dans le sol. L'appellation « géomembrane » est soumise à la norme AFNOR NFP 84-5001.

Gîtes ruraux et leurs fiscalité : en principe, une telle activité relève des bénéfices industriels et commerciaux. Cependant, le législateur tolère que les recettes des activités accessoires réalisées par un exploitant agricole soumis à un régime réel d'imposition soient prises en compte en tant que bénéfices agricoles. Depuis le 1er janvier 2018, pour bénéficier de ce régime, les recettes accessoires ne doivent ni dépasser 50 % de l'ensemble des recettes tirées de l'exploitation agricole, ni 100 000 € (art 75 CGI).

- H -

Habitations légères de loisirs : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies aux articles R111-38 à R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Habitat permanent ou résidence principale démontable : sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.

ANNEXES DU REGLEMENT

Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Hauteur de la construction : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence peut correspondre à l'égout du toit, au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Les ouvrages techniques, les cheminées et les autres superstructures sont exclus.

Hauteur d'eau : différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Houppier : Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

Hydrogéomorphologie : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

ICPE (Installation Classée pour l'Environnement) : installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

- I -

Installation d'intérêt général : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

- L -

Liants et ragréage : opération consistant à mettre un enduit de finition sur une surface maçonnée brute, neuve ou restaurée dans le but de l'aplanir.

Limites séparatives : correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

ANNEXES DU REGLEMENT

Lit mineur d'un cours d'eau : il s'agit de l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

Local accessoire : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Locaux, ouvrages techniques ou installations et ouvrages industriels et techniques des administrations publiques et assimilées : il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

On distingue toutefois les locaux des ouvrages et installations :

- Le local constitue un bâtiment disposant d'un clos et couvert. Un local technique recouvre donc une fonction de production qui doit bénéficier d'un clos et d'un couvert pour être exercée (chaufferie, transformateur électrique...),
- Les ouvrages et installations constituent des constructions au sens où, dispositifs fixes et pérennes, ils peuvent ou non comporter des fondations. Un ouvrage technique peut ainsi être simplement scellé au sol (antenne) ou bénéficier de fondations (pylône, éolienne, station d'épuration...).

- M -

Menuiseries : zones d'ouvertures dans la maçonnerie : les portes, les fenêtres et les portes fenêtres.

Murs bahut : un mur-bahut est un mur bas de clôture, surmonté d'un ouvrage (grillage, grilles, haies...).

- O -

Opérations d'aménagement d'ensemble : le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Opérations d'aménagement : elles ne sont définies par l'article L300-1 du Code de l'urbanisme que par des buts : elles ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'activité économique, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. La jurisprudence a précisé cette définition en

ANNEXES DU REGLEMENT

indiquant que l'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Une opération d'aménagement vise à aménager un ou plusieurs terrains par le biais de procédures diverses : lotissement (permis d'aménager ou déclaration préalable), permis groupé valant division, Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)...

- P -

Parcs d'attractions : il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

Parcs résidentiel de loisirs : il s'agit d'un type d'hébergement touristique d'aspect village vacances qui accueille essentiellement des familles, généralement lors de leurs vacances. L'aspect "village" sous-entend que cet établissement de vacances propose la plupart des services disponibles dans un village.

Plans de Prévention des Risques Naturels et Techniques : document qui régit l'utilisation des sols à l'échelle communale, en fonction des risques auxquels ils sont soumis.

Pilastres : pilier ou support vertical rectangulaire ou carré portant parfois un décor sculpté ou peint et formant une faible saillie sur un mur. Les fonctions du pilastre sont diverses : il peut encadrer des ouvertures, soutenir des arcs ou des architraves.

Piscine : au sens du présent règlement, les piscines ou bassins ne sont pas considérés comme des constructions annexes. Une piscine comprend le bassin et la plage. Ils doivent :

- Être comptabilisés dans l'emprise au sol autorisée pour les constructions à usage d'habitation,
- Respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre pour les constructions à usage d'habitation,
- Respecter les distances de retrait fixées suivant le cas où les piscines sont découvertes ou couvertes.

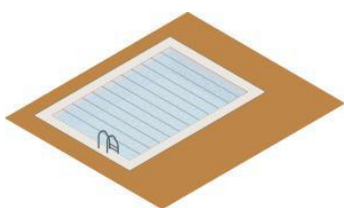
Une piscine hors sol est une piscine dont le bassin n'est pas enterré dans le sol.

Une piscine ou bassin n'est pas considéré comme couvert(e) lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible (dispositif de couverture pour la sécurité) et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

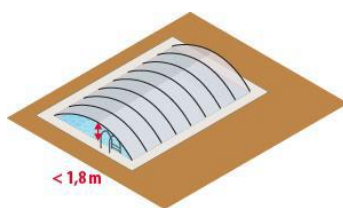
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction principale à destination d'habitation lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.

ANNEXES DU REGLEMENT

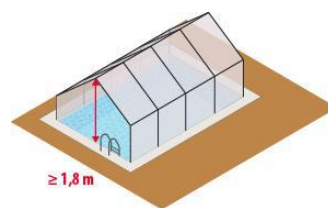
Piscine découverte



Piscine découverte



Piscine couverte



Pluie exceptionnelle : quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m^2 ou mm/m^2) en référence aux événements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années, la valeur calculée pour cet événement pluvieux est de 100 mm par heure.

Projet nécessaire à l'exploitation agricole : la caractérisation d'un « projet comme nécessaire à une exploitation agricole » doit être faite selon l'analyse des trois critères suivants :

- Les dimensions et formes des bâtiments doivent être adaptées aux besoins (actuels ou en projet) des activités de l'exploitation et non surdimensionnées,
- La conception du bâtiment doit être adaptée à l'usage auquel il est destiné,
- La taille de l'exploitation doit être égale à au moins une SMA (Surface Minimale d'Assujettissement définie par l'arrêté préfectoral DDTM-SEA-2016-0007)

- R -

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Réhabilitation : action pour remettre aux normes de confort, d'hygiène et de sécurité des bâtiments anciens tout en conservant les caractéristiques architecturales et urbanistiques majeures.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; Les remblais compensés ne conduisent pas à un changement de zonage. Les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Réfection : action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Rénovation : action pour remettre à neuf un bâtiment ou un objet jugé vétuste. (La rénovation peut inclure la démolition et la reconstruction totale sans souci de restauration).

ANNEXES DU REGLEMENT

Restauration : action pour rétablir, remettre en bon état, réparer à l'identique. L'état originel doit être recherché. Cela implique aussi la remise en état d'usage (un moulin doit pouvoir moudre, un four à pain doit pouvoir cuire etc...).

- S -

Servitudes d'utilité publique : il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Servitude de passage : la servitude de passage permet l'accès d'un terrain enclavé à la voie publique.

Stationnement ou aire de stationnement : il s'agit d'un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Ces emplacements doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris.

Stationnement de caravanes : le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- Sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- Dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface éco-aménageable : proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Surface imperméabilisée (ou imperméabilisation nouvelle) : surface naturelle modifiée par la création de bâtiments, terrasses, piscines, abris de jardin, annexes, parkings, voies d'accès... Il est précisé que la modification du sol naturel pour créer des voies d'accès et des aires de stationnement réalisées en pavés autobloquants ou en matériaux compactés de type tout venant, graves non traitées, Evergreen, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des éléments fins, sont considérées comme imperméables.

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces au sol de chaque niveau de l'habitation (RDC compris).

ANNEXES DU REGLEMENT

Surface du tènement : ensemble de maisons qui se tiennent, de propriétés qui se touchent sur une même unité foncière.

- T -

Tènement : unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain naturel : niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes : la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

Toiture terrasse : toiture à pente faible (inférieure à 15%) servant de terrasse grâce à un sol dont le revêtement est étanche.

- u -

Unité foncière : c'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

- v -

Voies : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Vulnérabilité : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

- Y -

Yourte (ou toute autre habitat mobile et démontable) : La yourte, tente mongole de forme cylindrique, ou toute autre habitat mobile et démontable, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de

ANNEXES DU REGLEMENT

leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.

Installer une yourte sans formalités : l'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.

De même, les yourtes « tentes » peuvent être installées sans formalités. Il s'agit des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme) dont la surface de plancher est inférieure à 35 m². Dans ce cas, si la yourte ne contient pas d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la yourte ne dépasse pas 60 cm hors-sol et ne comporte pas de fondation, la yourte peut être installée sans autorisation particulière :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet,
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme,
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées,
- Dans les terrains de camping régulièrement créés.

Installer une yourte avec déclaration préalable ou permis de construire : lorsque l'installation de la yourte n'est plus considérée comme temporaire, une déclaration ou une autorisation administrative deviennent nécessaires. Jusqu'à 20 m² de surface habitable, une déclaration préalable suffit. Au-delà, un permis de construire est nécessaire. La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit la notion de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit, selon l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme :

- D'installations sans fondation,
- Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics,
- Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an,
- Dont les équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface totale supérieure à 40 m² est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'urbanisme). Ces terrains sont en principe situés en zone constructible mais peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans des zones naturelles, agricoles ou forestières par le plan local d'urbanisme.

En dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme).

- Z -

Zone de danger : zone directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

ANNEXES DU REGLEMENT

Zone de précaution : zone non directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone humide : ce sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année (Article L211.1 du Code de l'environnement).

Zone non aedificandi : locution latine indiquant qu'une zone ou une voie (rue, avenue...) n'est pas constructible du fait de contraintes qui peuvent être structurelles, architecturales, militaires (on parle alors parfois de glacis), industrielles ou autres.

Autres éléments de définition :

Densité brute : rapport entre un indicateur statistique (population, logement, emploi, ...) et une surface. La surface prend en compte les espaces et équipements publics.

Densité nette : rapport entre un indicateur statistique (population, logement, emploi, ...) et une surface. La surface ne prend pas en compte les espaces et équipements publics.

ANNEXES DU REGLEMENT

2. LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

DICRIM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs

DDRM : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

ERP : Établissement Recevant du Public

PRL : Parc Résidentiel de Loisir

PCS : Plan Communal de Sauvegarde

PHE : Plus Hautes Eaux

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPR : Plan de prévention des risques naturels prévisibles

PPRi : Plan de prévention des risques d'inondation

PPRMT : Plan de prévention des risques de mouvement de terrain

IAL : Dispositif d'Information des Acquéreurs et des Locataires

3. EXEMPLES DE FICHES TECHNIQUES SUR LES SOLUTIONS POUR LA RETENTION

Ces fiches sont ici à titre d'exemple. Les services compétents devront être obligatoirement consultés avant tous travaux.

FT 01 : BASSINS DE RÉTENTION À L'AIR LIBRE

□ Principe

Un bassin de rétention collecte l'eau de pluie, la stocke, et la restitue au milieu avec un débit régulé. Il peut être alimenté directement par le réseau d'eau pluvial ou placé en parallèle d'un cours d'eau et être, dans ce cas, alimenté par déversement.

Le bassin à ciel ouvert est généralement creusé, avec ou sans digue. Il peut être équipé d'une membrane imperméable ou permettre l'infiltration.



□ Entretien

L'entretien consiste à évacuer les dépôts, nettoyer et débroussailler les berges, curer et inspecter régulièrement les ouvrages de régulation.

□ Choisir cette solution ?

Avantages	Inconvénients
Simplicité de mise en œuvre. Rôle de dépollution (décantation). A ciel ouvert, les contrôles et l'entretien restent simples. A ciel ouvert, il peut être un aménagement paysager.	Consommation d'espace importante. Si présence d'une digue, elle doit faire l'objet d'un suivi spécifique.

FT 04 : NOUES ET FOSSES

□ Principe

Une noue est un large fossé enherbé de faible profondeur dont les rives sont en pente douce.

Les eaux de pluies sont dirigées vers la noue par des canalisations ou par ruissellement direct sur le terrain naturel. Elles sont temporairement stockées dans la noue puis infiltrées directement ou évacuées vers un exutoire (réseau pluvial communal).



□ Entretien

L'entretien est simple (identique à celui d'un espace vert) mais doit être régulier.

□ Choisir cette solution ?

Avantages	Inconvénients
Adaptée à l'échelle de la parcelle. Facilité de mise en place. Facilité d'entretien. Bonne intégration paysagère. Filtration des polluants par les végétaux. Peut être agrandie au fur et à mesure de l'aménagement du site.	Entretien régulier pour éviter les colmatage. Faible volume de stockage.

Fiches techniques : solutions pour la rétention – Acricin/HGM Environnement 2014

4. LES CLAUSES RÉGLEMENTAIRES DU ZONAGE DE RUISSELLEMENT

Données issues de l'étude CEREg. L'étude complète est jointe au PLU en annexes (pièce 4.2.2).

Commune d'Anduze – Zonage des eaux pluviales et des ruissellements

Les principes réglementaires appliqués au sein des différentes zones inondables en fonction des aléas sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Les clauses réglementaires pour chaque zone sont détaillées dans la partie E.II du présent document.

Type d'inondation		Urbanisé - U	Non urbanisé - NU
DEBORDEMENT	Débordement - aléa résiduel Re	Doctrines risque inondation de la DDTM 30	
	Débordement - aléa fort F	Doctrines risque inondation de la DDTM 30	
RUISSELLEMENT	Ruissellement indifférencié Ru	<i>Ru-U</i> - Constructible avec calage à TN+80 cm - Pas d'établissement stratégique ou accueillant des populations vulnérables - Adaptations possibles en centre urbain	<i>Ru-NU</i> - Inconstructible sauf les bâtiments agricoles sous conditions - Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
	Parcelles exondées en zone Ru	- Constructible avec calage à TN+80 cm - Pas d'établissement stratégique	- Extension d'urbanisation possible (voir les conditions ci-après) - Calage à TN+30 cm - Pas d'établissement stratégique

Tableau 12 : Principes réglementaires relatifs à chaque zone

A la différence du risque inondation par débordement de cours d'eau, pour le risque inondation par ruissellement (zone Ru) des travaux et des aménagements sont envisageables après la réalisation de mesures d'exondement.

Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- Démontrer par une étude hydraulique la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure ;
- Réaliser des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

E.II. CLAUSES REGLEMENTAIRES

Les clauses réglementaires énoncées ci-après sont issues du règlement type départemental utilisé et préconisé par la DDTM 30.

E.II.1. Conventions applicables à toutes les zones

Indépendamment des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou dans ce zonage du risque inondation par ruissellement pluvial, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et à toutes les réglementations en vigueur. L'ensemble des prescriptions édictées ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PPRI et du zonage du risque inondation par ruissellement pluvial (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes, etc...).

En application de l'article R431.9 du code de l'urbanisme, les cotes du plan de masse du projet devront être rattachées au **nivellement général de la France (NGF)**.

ANNEXES DU REGLEMENT

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa ruissellement devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le présent règlement. Cette attestation précisera la cote du TN, la cote de référence, et les cotes des différents niveaux de planchers bâtis.

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un **calage des planchers**, par rapport à la cote TN. Cette cote imposée (par exemple TN+30 cm) constitue un minimum. Ainsi, pour les différentes zones, le calage des planchers est fixé à :

- TN+80 cm en zones d'aléa de ruissellement ;
- TN+30 cm en zones exondées pour la crue centennale (crue de référence).

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc...) sont admis sans condition.

Les **travaux d'entretien et de modernisation du réseau routier** sont admis sous réserve qu'ils ne modifient pas les conditions d'écoulement. **Dans le cas où des travaux de ce type sont entrepris au droit d'un axe routier sensible au ruissellement**, toute modification significative du profil en travers ou en long de la voirie devra être accompagnée d'une notice hydraulique attestant de la non-aggravation du risque inondation par ruissellement au droit du projet, sur les enjeux à proximité (habitation et accès aux parcelles) ainsi qu'en aval de la portion routière réaménagée.

Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être **cumulatives** : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20 m² au sol et une annexe.

E.II.2. Clauses réglementaires applicables en zone de ruissellement indifférencié Non Urbanisée (Ru-NU)

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone Ru-NU :

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements d'ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - 1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - 1d) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 % de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - 1e) la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes,
 - 1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
 - 1g) la création de nouvelles déchetteries,
 - 1i) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol,
- 2) la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des parcs souterrains de stationnement des véhicules,
- 7) la création de nouveaux cimetières.

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone Ru-NU :

Article 2-1 : constructions nouvelles :

a) **La reconstruction** est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80 cm,
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm,

ANNEXES DU REGLEMENT

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

c) l'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm,

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote de calage du plancher (TN+80 cm), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm,

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

f) L'extension au-dessus de la cote TN+80 cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,

- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm).

g) La création d'annexes est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

ANNEXES DU REGLEMENT

Article 2-2 : constructions existantes :

h) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La **modification de construction avec changement de destination** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'ouvertures au-dessus de la cote TN+80 cm est admise.

La création d'ouvertures en-dessous de la cote TN+80 cm est admise sous réserve d'équiper tous ces ouvrants de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux :

i) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

j) Les **parcs de stationnement** de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables,
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais,
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

k) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80 cm).

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion, l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80 cm.

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

l) Les **travaux d'aménagements sportifs** et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80 cm.

m) L'exploitation et la création de **carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entrainements de la pluie de référence,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80 cm.

n) La création ou modification de **clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

ANNEXES DU REGLEMENT

o) Les **châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1.80 m de hauteur que soient prise en compte l'écoulement des eaux en assurant une transparence totale par un dispositifs permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres.

p) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

q) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80 cm.

r) L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80 cm ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80 cm.

s) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

t) La création des **préaux et halles publiques et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

u) La **création ou l'extension de bâtiments agricoles** ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc...) ni un projet concernant une activité de transformation agroalimentaire (cave particulière, fromagerie, etc...),
- de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- de caler la surface du plancher à la cote TN+80 cm.

L'extension de tout type de bâtiment d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

E.II.3. Clauses réglementaires applicables en zones de ruissellement Non quantifié Urbanisées (Ru-U)

Rappel : Dans les zones soumises à un aléa INDIFFERENCIE de ruissellement, il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN+80 cm

Article 1 : SONT INTERDITS dans les zones Ru-U

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
- 1f) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 1g) la création de nouvelles **déchetteries**,
- 1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1.80 m de hauteur,
- 3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants.
- 4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 7) la création de nouveaux **cimetières**,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans les zones Ru-U

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm,
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

c) La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm,
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

ANNEXES DU REGLEMENT

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

d) **La création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

e) **La création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

f) **La création d'annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-2 : constructions existantes

g) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La **création d'ouvertures au-dessus de la cote TN+80 cm** est admise.

La **création d'ouvertures en-dessous de la cote TN+80 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80 cm de batardeaux.

ANNEXES DU REGLEMENT

Article 2-3 : autres projets et travaux

h) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

i) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables,
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais,
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

j) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80 cm).

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80 cm.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80 cm.

l) La création ou modification de **clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

m) Les **châssis et les serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1.80 m sont admis.

n) les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

o) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80 cm.

p) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteur (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues,

ANNEXES DU REGLEMENT

- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80 cm,
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des plancher à la cote TN+80 cm.

q) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

r) La création des **préaux et halles publiques et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

E.II.4. Clauses réglementaires applicables sur les secteurs exondés pour une pluie centennale

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial ne sont possibles que dans la mesure où des aménagements permettent d'exonder, c'est-à-dire de mettre hors d'eau les terrains inondés pour une pluie de période de retour 100 ans.

Elles sont ainsi subordonnées à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement.

Dans les zones soumises à un risque inondation pas RUISSELLEMENT, mais EXONDEES pour une pluie centennale, et est demandé de caler les planchers à la cote TN+30 cm.

Remarque : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP du PLU est ainsi possible sous réserve de la réalisation d'études démontrant la possibilité d'exonder les terrains et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires.

Article 1 : SONT INTERDITS sur les secteurs EXONDES pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT
Néant

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS sur les secteurs EXONDES pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

b) L'**extension des établissements stratégiques** est admise, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm

La **création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

c) La **création ou l'extension des locaux de logements existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

Dans le cas de **locaux de logements existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

ANNEXES DU REGLEMENT

d) La **création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

e) La **création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+30 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

f) La **création d'annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-2 : constructions existantes

g) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La **création d'ouvertures** est admise.

Article 2-3 : autres projets et travaux

h) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

i) Les **parcs de stationnement souterrains** devront être équipés de seuils d'au moins 20 cm de haut ou de batardeaux.

j) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Emargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et le digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaire nécessaires (Loi sur l'Eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+30 cm, tous les bassins épuratoires et les systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+30 cm).

Pour les **nouvelles déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30 cm.

Les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30 cm.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que les transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

ANNEXES DU REGLEMENT

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+30 cm.

l) La création ou modification de **clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

m) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

n) L'implantation de **unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues,
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+30 cm.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+30 cm.

o) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

p) La création des **préaux et halles publiques et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

E.II.5. Mesures de prévention de protection et de sauvegarde et de réduction de la vulnérabilité

E.II.5.1. Information du public

Conformément à l'article L125-2 du code de l'Environnement, le maire doit délivrer au moins une fois tous les deux ans auprès de la population une information sur les risques naturels, par tous moyens laissés au libre choix de la municipalité (bulletin municipal, réunion publique, diffusion d'une plaquette, ...). A cette occasion, le risque d'inondation et les dispositions contenues dans le présent règlement devront être évoqués.

E.II.5.2. Elaboration d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS)

Le maire doit élaborer un plan communal de sauvegarde (PCS), conformément à l'article 13 de la loi n°2004-811 du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile, dans un délai de deux ans à compter de la date d'approbation du présent document. Si un plan communal de sauvegarde existe déjà à la date d'approbation du présent document, le PCS devra être actualisé pour intégrer la connaissance du risque inondation contenue dans le présent document.

Pour rappel, l'article 13 de la loi pré-citée précise que « le plan communal de sauvegarde regroupe l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Il détermine, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population. Il peut désigner l'adjoint au maire ou le conseiller municipal chargé des questions de sécurité civile. Il doit être compatible avec les plans d'organisation des secours arrêtés en application des dispositions de l'article 14. »

E.II.5.3. Mesures recommandées de réduction de la vulnérabilité des biens existants

Ces mesures, aussi appelées mesures de mitigation, ne sont applicables qu'aux constructions existantes situées dans les zones soumises à l'aléa de ruissellement.

E.II.5.3.1. Diagnostic des bâtiments

Pour les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie, les établissements stratégiques, les établissements recevant des populations vulnérables les équipements d'intérêt général, les activités de plus de 20 salariés, les installations classées pour la protection de l'environnement, ce diagnostic doit être effectué par des personnes ou des organismes compétents en matière d'évaluation des risques naturels et de leurs effets socio-économiques.

Ce diagnostic doit comprendre :

- un plan du ou des bâtiments faisant apparaître la cote topographique de chaque ouvrant et du plancher habitable le plus haut,
- l'organisation de la prise en compte du risque inondation par la rédaction d'un plan ou de procédures d'alerte et de secours aux personnes, ainsi que par la proposition de mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées, accompagnées d'un descriptif technique et économique, incluant d'une part des mesures sur le bâtiment, et d'autre part une analyse sur les fonctionnements et les procédés de stockage et de fabrication (dans le cas des activités économiques), afin d'identifier les éléments présentant un caractère vulnérable en cas d'inondation.

Les bâtiments d'habitation de plein pied seront renseignés dans le PCS pour définir les modalités d'alerte et de mise en sécurité adaptées (annuaire de crise notamment).

E.II.5.3.2. Empêcher la flottaison d'objets et stocker les produits polluants

En zone de ruissellement, les matériaux stockés, les équipements extérieurs, les caravanes et remorques, les cuves, les citernes, susceptibles de flottaison et donc de création d'embâcles doivent faire l'objet d'un dispositif anti-flottaison, d'un arrimage ou d'un dispositif individuel ou collectif de gestion de crise permettant de les évacuer rapidement.

Les cuves à fioul, les bouteilles d'hydrocarbures et tous les polluants devront être mis hors d'eau ou être solidement lestés, ancrés ou arrimés pour ne pas être emportés.

ANNEXES DU REGLEMENT

E.II.5.3.3. Mesures complémentaires

En plus des mesures précédentes, rendues obligatoires par l'approbation du présent document, d'autres mesures sont recommandées pour améliorer la sécurité des personnes et réduire la vulnérabilité des biens.

Leur usage peut s'avérer pertinent en cas de modifications internes des locaux ou à l'occasion de travaux de rénovation.

Ces mesures ne sont pas exhaustives ni priorisées. C'est en effet aux propriétaires, exploitants ou utilisateurs que revient le choix de retenir telles ou telles mesures selon la nature du bien, la configuration des lieux, ses contraintes tant matérielles que financières, etc.

Pour améliorer la sécurité des biens et leur pérennité tout en facilitant le retour à la normale, il est notamment recommandé :

- D'utiliser des isolants thermiques retenant faiblement l'eau (éviter la laine de verre) et utiliser des matériaux hydrofuges (certaines plaques de plâtre, cloisons, etc...)
- De mettre hors d'eau le tableau électrique et/ou de créer un réseau électrique descendant
- De mettre hors d'eau les installations de chauffage, les centrales de ventilation et de climatisation
- Etc.

Le recours à d'autres dispositifs adaptés et innovants en matière de réduction de la vulnérabilité est évidemment encouragé. Des guides et des sites internet (tel que : <http://www.prim.net>) peuvent aider au choix de ces dispositifs.

5. GUIDE ARCHITECTURAL D'ANDUZE

Le Guide architectural du Centre ancien d'Anduze s'inscrit dans une réflexion globale de conservation et de sensibilisation afin de concilier la préservation du patrimoine et la qualité de l'accueil du public.

Réalisé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Gard, à la demande de la commune d'Anduze, porteuse de cette démarche, ce guide se veut un document d'information, de sensibilisation et d'appui pour ceux qui veulent réhabiliter ou rénover une construction existante, réaliser une maison neuve ou encore aménager ou améliorer les abords d'une habitation.

Les dispositions du guide ne s'appliquent qu'au sein des anciens et du nouveau périmètre des monuments historiques.

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

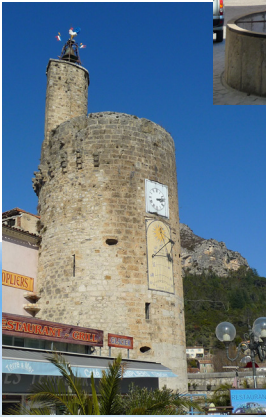
SLOW

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Centre ancien d'Anduze



Guide architectural





Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Ancienne soie, considérée comme une des plus puissantes du Languedoc, Anduze garde des traces de son passé florissant. Chef-lieu de viguerie, berceau de la sériciculture française, la ville devient dès la fin du XIII^{ème} siècle le centre régional du négoce de la soie et de la laine. Ses foires sont un important lieu d'échanges et les idées de la Réforme s'y propagent. Anduze est ainsi en 1570 le quartier général des forces protestantes du Midi. Au XIX^{ème} siècle, les filatures de soie, la bonneterie et la chapellerie apportent à la ville un nouvel essor économique et industriel. Puis vient la récession, commune à l'ensemble du pays cévenol et ne subsiste de cette période qu'une activité traditionnelle : celle de la production de céramiques avec les Vases d'Anduze, réputés dans tout le pays.

L'opinion est aujourd'hui sensibilisée aux valeurs patrimoniales. L'attrait d'une ville, pour ses habitants comme pour les visiteurs qui la découvrent, passe par la qualité de son centre historique, celle des espaces publics et celle des bâtiments publics et privés qui la composent.

Afin de concilier qualité de vie et prise en compte de l'architecture dans les projets de construction, la ville d'Anduze s'est engagée dans un travail de sensibilisation auprès des habitants.

Ce guide de recommandations s'inscrit dans une volonté de préserver et valoriser cette cité remarquable. Il vise à informer, sensibiliser et accompagner les habitants du centre ville dans leurs projets de construction ou de réhabilitation de leur habitation et de leur commerce.

Sommaire

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Introduction

Intervenir sur l'architecture traditionnelle

une implantation du bâti et une volumétrie liées au parcellaire
les toitures
les façades (composition, ouvertures, matériaux, couleurs, ouvrages annexes)

Introduire un élément d'architecture contemporaine

implantation, impact visuel, volumétrie, façades, toitures
matériaux, textures, couleurs

S'orienter vers une rénovation thermique

améliorer le confort des locaux

Réaliser une devanture commerciale

façades commerciales
devantures en applique, vitrines en tableau
enseignes et publicités, bannes et protections solaires
les terrasses
le mobilier sur l'espace public

Agrémenter sa façade à l'aide de plantations

la façade de rue
rôle du végétal

Annexes

lexique
bibliographie
crédits photographiques
contacts utiles

Introduction

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Le pouvoir de séduction d'une ville marquée par une histoire de près de 2000 ans tient pour beaucoup aux traces diverses laissées par l'occupation humaine des lieux. Une ville se découvre dans la déambulation, par l'observation des façades et la reconnaissance de leurs éléments de composition, des décors, des styles propres à chaque période de réalisation du bâti.

Anduze a été successivement une ville médiévale, accueillant de nombreuses foires puis, dès le XVI^{ème} siècle, un centre huguenot, puissamment fortifié jusqu'en 1629 où la Paix d'Alès obligera la ville à démanteler ses fortifications ; enfin, au XIX^{ème} siècle, une ville industrielle qui se dote de manufactures, ateliers, filatures et accueille le chemin de fer et la gare.

Toutes ces phases d'occupation du territoire ont façonné la ville.

Du Moyen-Age, le cœur de ville conserve le parcellaire dense, réparti concentriquement autour de la Place Couverte, place du marché qui abritait la Halle. Les habitations s'y développent en hauteur, sur 3 à 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les ruelles sont étroites, sinueuses, le soleil ne peut y pénétrer. Ce noyau ancien doit son implantation à la présence du Gardon à l'Est et, à l'Ouest, du contrefort du mas-



sif calcaire de Saint-Julien sur lequel se sont plus tard accrochées quelques maisons et leurs jardins. Le tracé de l'enceinte de 1629 est encore nettement visible. La Tour de l'Horloge, construite en 1320, est le seul élément complet qui témoigne de la présence passée de la fortification.



Des XVII et XVIII^{ème} siècles subsistent des hôtels particuliers dont quelques décors et éléments encore visibles aujourd'hui, portails en granit rouge, portes, garde-corps de balcons..., témoignent d'une magnificence passée.

Le XIX^{ème} est largement représenté par les constructions alignées selon l'axe Nord -Sud en bordure de la route départementale, implantées dans le quartier reliant la gare au centre ancien. Ces demeures bénéficient de vastes jardins. Le long du fleuve, les caractéristiques architecturales de certains bâtiments permettent d'identifier l'activité qu'ils abritaient, sources d'expansion économique de la ville : filatures de soie notamment dont la volumétrie et les percements sont facilement recon-



Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

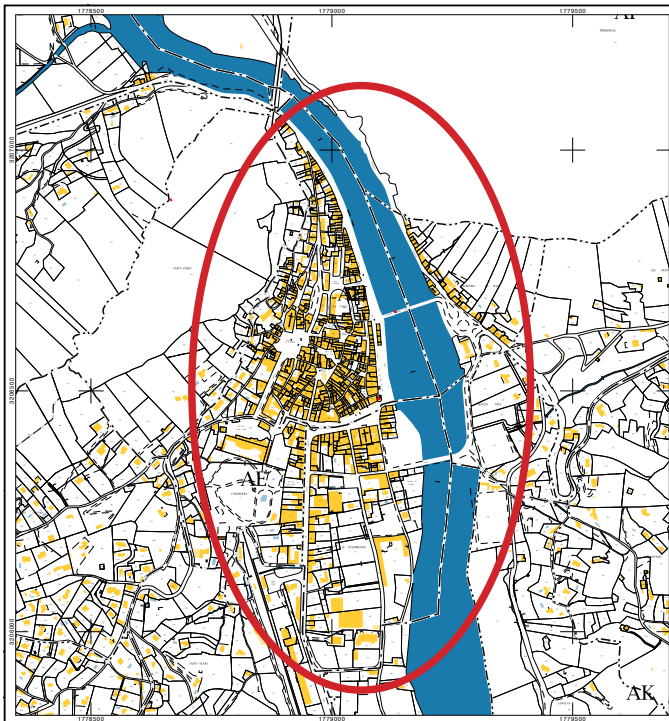
Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

naissables. La gare et ses bâtiments annexes, bien conservés, sont un exemple remarquable d'équipements ferroviaires réalisés à cette époque. La

ristiques stylistiques des bâtiments officiels du XIX^{ème}.



Périmètre du secteur d'étude : centre ancien et extensions du XIX^e (extrait de plan cadastral, 2017, D.G. des Finances Publiques sur cadastre.gouv.fr)

Comme dans toutes les villes qui ont évolué au cours de plusieurs siècles, les habitations d'Anduze ont fait l'objet de nombreuses transformations, dont les stigmates sont visibles depuis la rue. Certaines de ces modifications nuisent à la qualité des immeubles et, plus généralement, à celle du centre ancien dans son ensemble. C'est particulièrement le cas d'interventions réalisées sur le bâti depuis le milieu du XX^{ème} siècle. Afin d'éviter la généralisation de cette tendance, ce guide, par les préconisations qui suivent, tente d'apporter à tout candidat engagé dans un projet de modification, restauration ou réhabilitation de son habitat, quelques clés qui l'aideront à respecter, entretenir et embellir son bien dans le respect des règles de l'art.

Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Jusqu'au XVIII^{ème} siècle...

Dans le noyau médiéval de la ville, le bâti occupe toute la parcelle. Les façades sont alignées sur la rue et présentent un fruit qui, dans les étages supérieurs, amenuise l'espace vide ménagé entre deux bâtiments se faisant face. Certaines maisons présentent des pontets, surfaces bâties sur un à trois niveaux au-dessus de la ruelle (rue Pérot, rue Droite, rue Saulnerie, rue Gréfeuille...). Des contreforts sont encore visibles dans ces rues du Moyen-Âge.

Dans ce parcellaire dense, le volume bâti présente une base rectangulaire où la longueur est nettement plus importante que la largeur; il est couvert d'une toiture à deux pentes, déversante côté rue. Seuls les corps de bâtiments implantés au carrefour des voies utilisent la croupe (toiture à trois pans) pour assurer la continuité sur rue des murs gouttereaux (façades qui reçoivent la gouttière).

Sur cette base médiévale, se sont implantés aux siècles suivants les immeubles et hôtels particuliers, en rénovation ou reconstruction de bâtis existants. Aux XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles est réalisé le château Neuf, demeure seigneuriale dont la façade Sud, flanquée de deux tours, occupe le rempart médiéval.



Peu de lumière naturelle dans les ruelles médiévales étroites bordées de hautes façades



Sous le pontet de la rue Saulnerie. Au fond, présence d'un contrefort en pierre



Passage reliant l'étage de 2 bâtiments et faisant office de balcon

Aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles...

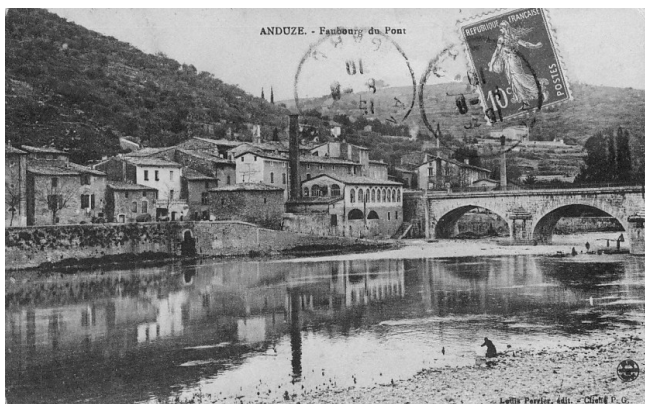
Dès le XVIII^{ème}, débarrassée de ses fortifications, l'agglomération s'est étendue. Les extensions des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles se développent au Sud et au Nord du noyau ancien. Les façades sont alignées sur la rue, au Sud de part et d'autre du CD, au Nord en piémont du massif de Saint-Julien et en rive droite du Gardon. Là, les bâtiments n'occupent pas toute la parcelle, ménageant des surfaces aménagées en jardins, plus vastes au Sud (zone de plaine) qu'au Nord (zone collinaire ou en bordure du Quai longeant la rivière). La rive gauche du Gardon a également été investie. Les immeubles d'habitation et les hôtels particuliers se développent sur deux à trois niveaux sur rez-de-chaussée, leurs volumes parallélépipédiques s'implantent parallèlement à la voie.

Les maisons, quant à elles, présentent un niveau d'étage sur rez-de-chaussée surélevé.

C'est, proches du Gardon et de ses eaux, que se sont implantées les filatures de soie. Aujourd'hui insérées dans le bâti, elles s'en démarquent par leur volumétrie importante et leurs caractéristiques architecturales propres à cette activité, grandes ouvertures cintrées notamment...



Les anciennes filatures de soie se distinguent des bâtiments d'habitation par leur grande hauteur d'étage nécessaire à l'activité.



Carte postale ancienne où apparaît, près du pont, en rive gauche du Gardon, une filature de soie dont le volume important a permis sa transformation aujourd'hui en lieu de culte!

Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Du XX^{ème} siècle à aujourd'hui...

La deuxième moitié du XX^{ème} siècle est marquée à Anduze par un renouveau démographique, dû à l'arrivée de population extérieure, qui est à l'origine d'une opération de rénovation urbaine dans le quartier nord de la ville. Le parti choisi de raser de vieilles demeures pour créer trois importants ensembles de logements sociaux a introduit une volumétrie en profond désaccord avec la morphologie urbaine du quartier.

Les pentes du massif montagneux situé en rive gauche de la rivière sont aujourd'hui colonisées par de l'habitat pavillonnaire dont la volumétrie présente un impact visuel fort, souvent en contradiction avec la volumétrie traditionnelle.

Un exemple à ne pas suivre...

Le volume imposant des immeubles réalisés au XX^{ème} siècle, l'introduction de toitures à 4 pans et les caractéristiques architecturales de ce bâti nuisent grandement à l'harmonie du milieu urbain dans lequel ils s'insèrent...

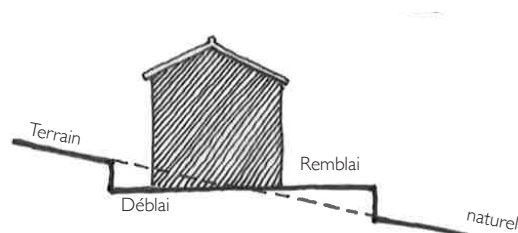


Implantation et volumétrie d'une construction de type traditionnel

Vouloir réaliser une extension ou une construction neuve en utilisant le vocabulaire de l'architecture traditionnelle nécessite de connaître l'architecture locale et d'intégrer dans sa réalisation chacune des caractéristiques du bâti existant.

Au Sud du Plan de Brie, où le bâti n'occupe pas toute la parcelle, et en rive gauche du Gardon, des extensions ou des constructions peuvent être réalisées, à condition de respecter certains principes s'inspirant de l'architecture traditionnelle.

De même, les extensions des constructions réalisées sur le versant sud-est de la colline de Saint-Julien respecteront une implantation parallèle aux courbes de niveau, présentant une ligne de faîtage identique à la direction dominante des toitures existantes.



Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais

Veiller à

- respecter l'alignement des faîtages, les rampants étant tous orientés dans le même sens. Dans tous les cas, la toiture sera déversante côté rue,
- ne pas réaliser de toit à 4 pentes et des croupes, excepté pour minimiser la forte hauteur d'un pignon ou traiter le déversement d'un toit au carrefour de deux voies. S'interdire dans tous les cas le 4 pans sur un volume à rez-de-chaussée ou lorsque la longueur du bâtiment est inférieure à 4 fois sa largeur,



Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

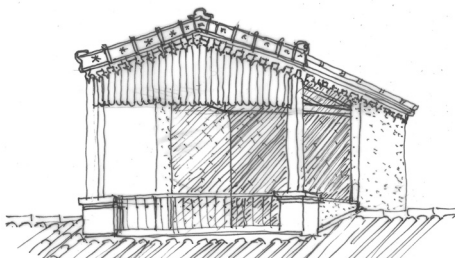
SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Aucune extension n'est possible dans le centre historique, les volumes existants sont ceux issus de l'époque médiévale. Seules certaines démolitions partielles peuvent être envisagées pour créer des

puits de lumière nécessaires à l'éclairage naturel des appartements (à condition que les règles de l'art et les réglementations techniques et d'urbanisme soient respectées).

La terrasse (surface de plancher d'étage à l'air libre) est traditionnellement absente du centre ancien. On trouve par contre des traces de loggias, terrasses couvertes qui, autrefois, faisaient office de séchoirs.



Edicule s'apparentant à un ancien séchoir, reconverti en pièce habitable fermée.

Loggia malheureusement fermée !



Loggia à conserver en l'état

A condition qu'elles soient limitées en nombre, des loggias peuvent être créées. La plupart de celles créées au XIXème siècle ont été colonisées par de l'habitat fermé et défigurées par des fermetures, menuiseries qui leur ont fait perdre tout sens. Lors de travaux, on recherchera à en restituer l'état d'origine.

Quelques terrasses à ciel ouvert dites « tropéziennes » ont vu le jour ces dernières années. Il s'agit de percements horizontaux en toiture maintenant plusieurs rangs de tuiles en égout ainsi qu'une bande de toiture en rive de 50 cm à 1 m, sans rajout de garde-corps en façade sur rue.

Le nombre de « tropéziennes » déjà réalisées nuit cependant à la lecture des toitures du noyau bâti, traditionnellement non percé. Toute nouvelle création sera donc interdite.



Malgré leur réalisation correcte, ces deux «tropéziennes», implantées côte à côte sur un même toit, nuisent à la cohérence des toitures traditionnellement non percées !...



Alignement des façades sur le Plan de Brie, avec des volumes pleins jusqu'à la toiture... seul un bâti se démarque par sa surélévation / véranda, fermeture contemporaine anachronique ici!

Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

La toiture est la cinquième façade d'une construction ; elle participe de fait à l'homogénéité du bâti et à son intégration au site. L'implantation de la ville en fond de vallée et à flanc de colline renforce l'importance que revêtent les couvertures visibles de toutes parts.



Matériaux de couverture

Traditionnellement, les toits sont en tuiles de terre cuite, de type ronde dite « canal », de couleur paille ou brique rosée pâtinée par le temps.

La tuile ronde présente une onde importante ; on l'utilise en tuile de courant (de dessous) et en tuile de couvert (de dessus).

Le pourcentage des pentes est compris entre 28 et 35%.

La tuile mécanique, à emboîtement, dite « romane », plus économique, plus légère et de pose plus rapide, tend à remplacer la tuile canal traditionnelle. Sa facture et son aspect industriel sont pourtant incompatibles avec les tuiles rondes vieilles au fil des ans.



Couvertures en tuile ronde : à gauche, tuiles de récupération ; à droite, tuiles neuves « vieilles »



Couverture en tuile romane



Couverture en tuile romane, fortement déconseillée en centre ancien : sa facture et son aspect industriel sont incompatibles avec les tuiles rondes vieilles au fil des ans



Veiller à

- ne pas utiliser de tuile mécanique romane pour une rénovation en centre ancien, en secteur diffus ou sur un bâtiment isolé de caractère,
- limiter la pose de tuiles mécaniques plates, dites « de Marseille » à la rénovation ou l'extension de bâtiments déjà couverts par ce matériau (réalisations du XIXe siècle),
- en dehors du centre ancien et à défaut de couverture traditionnelle, préférer le dispositif utilisant une tuile ronde de couvert posée sur une plaque de sous-tuile teintée, qui assure l'étanchéité de la couverture,
- privilégier le réemploi de tuiles de récupération en couvert de plaque sous-tuile.

S'interdire

- l'emploi de plaques ondulées de fibro-ciment naturelles, inadaptées au site,
- l'emploi des plaques de type « bac acier », de texture lisse et fortement réfléchissante, qui se démarquent trop des couvertures traditionnelles.

Petits ouvrages et équipements

Les débords de toiture sont réalisés pour repousser l'écoulement des eaux de pluie loin de la façade. Ils sont traditionnellement constitués de génoises à un, deux ou trois rangs.

On trouve également des corniches en pierre, mais aussi des corniches dites à l'italienne constituées d'une ossature charpentée sur lattis de bois destiné à recevoir un enduit de plâtre.

Enfin, des débords constitués de chevrons en bois protégés par des lambrequins sont présents dès le XIXe siècle sur des bâtiments comme la gare ou l'école.



Génoise filante sur pignon



Corniche (moulure en surplomb) en pierre



Débord de couverture sur pignon dont les chevrons sont protégés par un lambrequin



Génoise traditionnelle à 3 rangs de tuiles

Réhabiliter une **génoise** consiste à :

- piquer l'enduit,
- brosser les éléments de terre cuite,
- bourrer la surface verticale avec l'enduit utilisé pour le traitement de la façade, en prenant soin de laisser apparente la tranche des éléments de terre cuite.

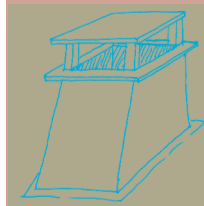
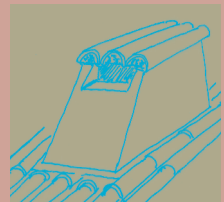
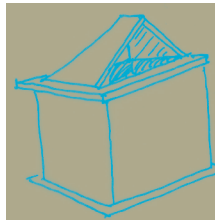
Les **cheneaux** et **descentes d'eau** sont traditionnellement réalisés en zinc avec des pieds de chute en fonte : les dauphins. En centre ancien, le zinc s'impose et sera choisi en remplacement du PVC.

Quelques recommandations :

- s'interdire l'usage de la calendrite, du mammoth, ou toute protection métallique...
- pour réaliser l'étanchéité des jonctions souche/toiture,
- rechercher un emplacement invisible depuis le domaine public pour implanter les antennes râteaux ou paraboliques, les climatiseurs, les alarmes..., difficiles à intégrer dans un bâti ancien,
- limiter les fenêtres de toit à celles autorisées par l'Architecte de l'UDAP, réduire leurs dimensions (70 x 50 cm recommandées au maximum), les poser de telle sorte qu'elles ne dépassent pas du profil des couvertures, choisir le métal pour les ouvrages et non le PVC.



Limiter les fenêtres de toit, en nombre et en dimensions (0,35 m² maximum) !



Souches et conduits, traditionnellement de forme large et compacte, sont positionnés à proximité du faitage. La jonction souche/toiture est réalisée en zinc ou en plomb

Composition des façades - typologies architecturales

La maison de ville affiche une composition qui varie selon les époques.

Au Moyen-Âge et jusqu'au XVI^{ème} siècle, la façade n'est pas composée, les ouvertures sont percées en fonction de l'usage intérieur et du besoin en éclairage de chaque pièce. La paroi présente un fruit (diminution de l'épaisseur du mur au fur et à mesure qu'on s'élève). Les immeubles à pans de bois (dits à colombages), au contraire, peuvent offrir des surfaces d'étages de plus en plus en plus grandes grâce à la réalisation de planchers en encorbellement (en saillie) sur la rue.



Sur cette façade, traces de vestiges Renaissance : bandeaux de longueur d'étages au niveau des appuis de fenêtres, meneaux et traverses d'anciennes croisées, 3 grandes portes cintrées (anciennes échoppes et porte cochère?)



Maison dont le rez-de-chaussée en pierre est surmonté d'étages en pans de bois

Typologie des ouvertures médiévales



Ouverture médiévale

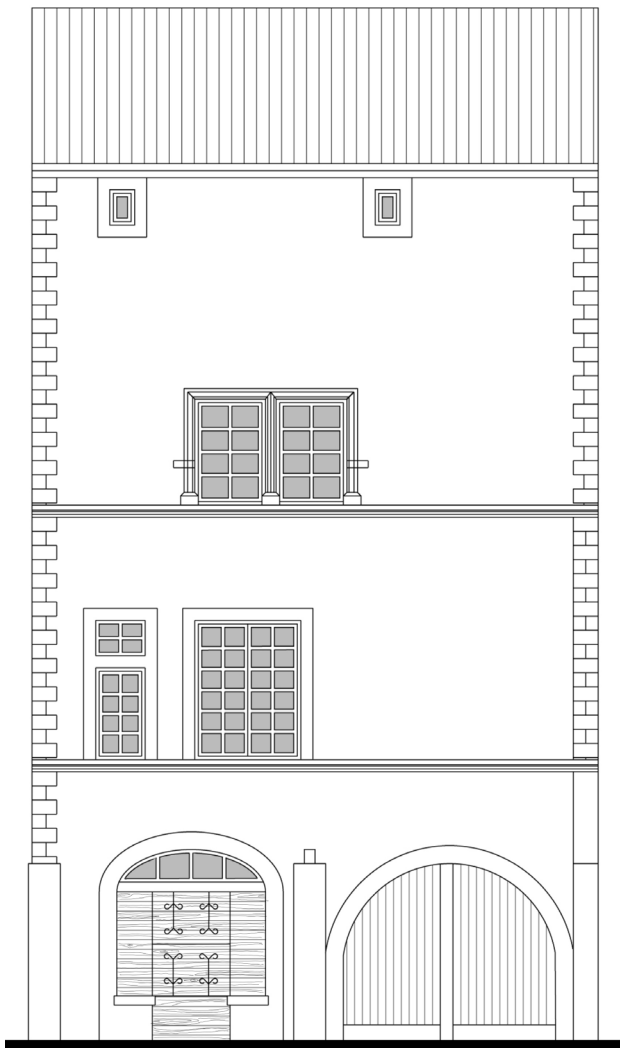


Vestige d'ouverture
trilobée gothique



Ouvertures médiévales

Typologie architecturale d'un immeuble XV^e-XVI^e siècles



Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

*A partir du **XVII^{ème}** siècle, les façades sont composées, pour exprimer l'ordre et l'équilibre : recherche de symétrie, ordonnancement en travées, proportion des pleins (les trumeaux) supérieure aux vides (les baies), positionnement des ouvertures respectant un alignement vertical (baies axées) et horizontal (alignement des linteaux). C'est une architecture dite classique. Les ouvertures sont plus hautes que larges, divisées en 2 ou 4 compartiments/carreaux.*

*Au milieu du **XVII^{ème}** siècle, apparaissent les premières portes-fenêtres et leurs balcons.*

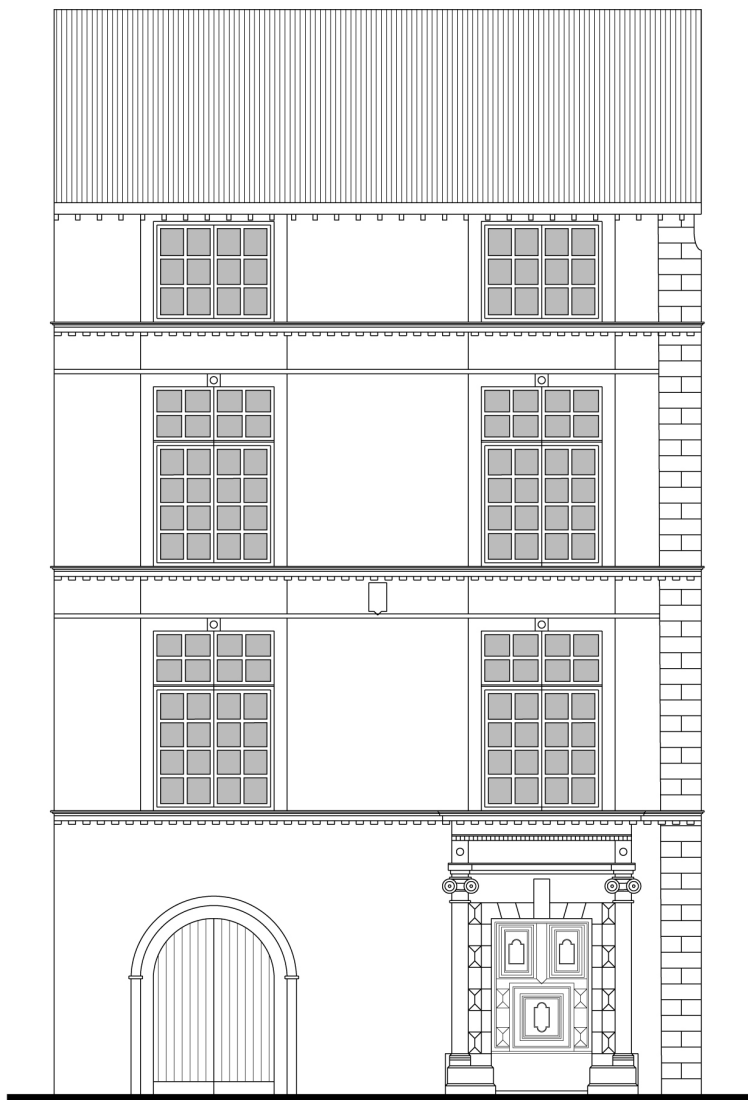


Tour de Pezène (XIIe) du château des comtes de Beaufort et logis du XVIIe siècle



Façade présentant des vestiges de décor XVIIe : fronton triangulaire, bandeaux marquant les étages et les appuis de fenêtre. (A noter : la balustrade s'inspire d'éléments des XVI-XVIIe, la marquise métal peint et zinc est XIXe...)

Typologie architecturale d'un immeuble XVII^e (Seconde Renaissance)



Typologie des ouvertures du milieu du XV^e jusqu'au XVII^e



Exemples uzétiens de croisées restaurées de type Renaissance (meneaux et traverses en pierre) et XVII^e (meneau et traverse en bois)



Porte piétonne à chambranle en pierre avec pilastres de type ionique, entablement souligné d'une corniche à denticules, clé ornée d'une console à décor de rameau de laurier, huisserie en bois à panneaux (médaillons percés et bossages en pointes de diamant, de style Louis XIII)



Porte piétonne à chambranle en granit rouge avec fronton en trapèze curviligne, clé de linteau saillante avec décor de masque grimaçant



Porte piétonne à chambranle en calcaire avec fronton en trapèze curviligne



Porte piétonne à chambranle en granit rouge avec fronton en trapèze curviligne



Vestiges de croisées (fenêtres à meneaux et traverses)



Vestige de meneau d'une ouverture Renaissance modifiée lors de la création de 2 baies du XVIIIe siècle

Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Au XVIII^{ème} siècle les portes-fenêtres se généralisent : les fenêtres deviennent très hautes, avec des allèges basses, protégées par des balcons en fer forgé de style rocaille, dessinant des volutes entrelacées. On recherche la pénétration de la lumière naturelle, les ouvertures sont très nombreuses, les vides dominent les pleins.

La façade est verticale, le fruit constaté jusqu'à la fin du XVII^{ème} siècle n'existe plus... Elle est rythmée, horizontalement par des bandeaux au niveau des allèges de fenêtres et par des corniches sous toiture ; verticalement par une composition en travées, la présence de chaînes d'angle à refends (les pierres, régulières, sont saillantes et leurs joints marqués en creux). Les linteaux des percements sont en arcs segmentaires, avec une clé saillante souvent sculptée, qui peut être pendante. Les balcons sont portés par des consoles en pierre ou en fer forgé. Les menuiseries des fenêtres présentent des petits carreaux et peuvent être munies de traverses en bois moulurées.



Portail XVIII^e : chambranle en granit rouge et entablement en calcaire avec corniche moulurée en «chapeau de gendarme», décor typique du XVIII^e

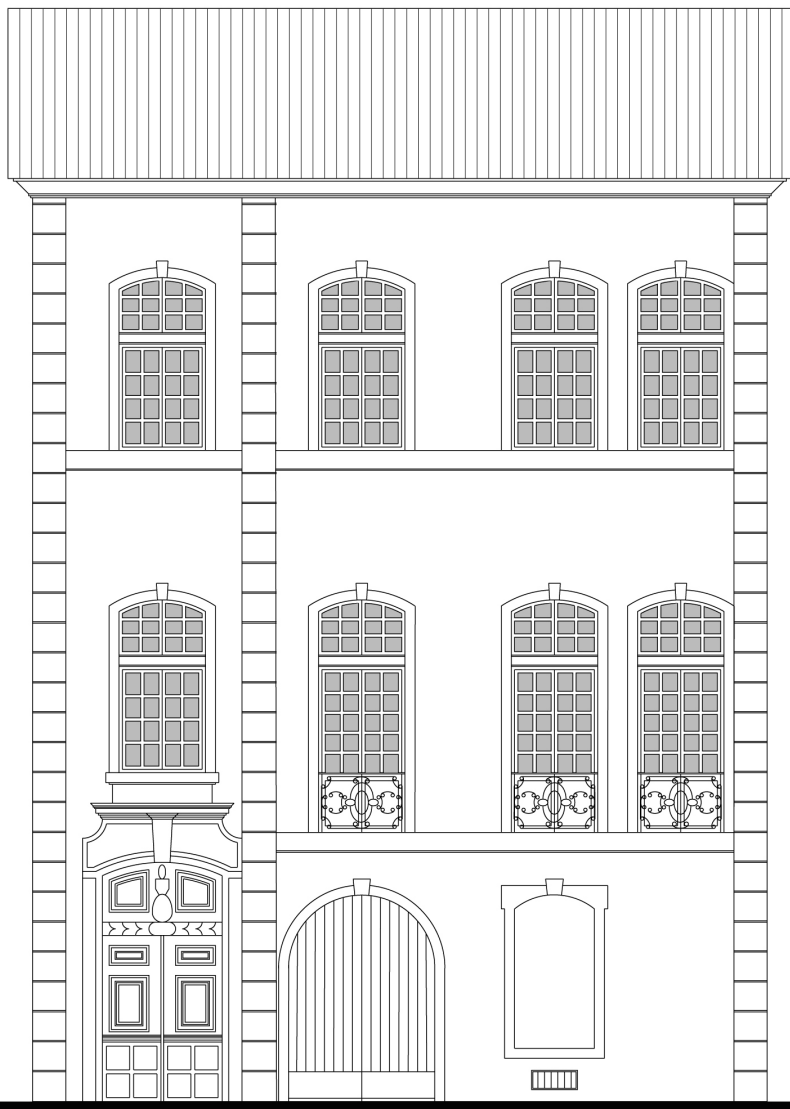


Balcon et consoles en fer forgé de style rocaille



Façades présentant des éléments du XVIII^e siècle (baies en arcs segmentaires, menuiseries à petits carreaux...)

Typologie architecturale d'un immeuble XVIII^e



Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Au XIX^{ème} siècle apparaissent les balcons filants (s'étalant sur toute la longueur d'étage).

Les ouvertures sont plus hautes que larges. Leur taille décroît au fur et à mesure que l'on monte dans les étages, jusqu'à approcher les dimensions du carré dans les derniers niveaux. Sur un même étage, elles affichent souvent des tailles identiques. Mais les hauteurs d'étage ont diminué et, donc, celle des percements. Les menuiseries présentent un découpage de 3 à 4 grands carreaux par vantail.

La composition de la façade, les décors, empruntent au passé leurs caractéristiques et les réinterprètent, les mélangent (styles néo-roman, néo-gothique, néo-renaissance, néo-classique dit aussi académique, éclectique...). De nouveaux éléments apparaissent : garde-corps en fonte moulée, marquises, lambrequins métalliques ou en bois... C'est à cette époque que les commerces affichent en façade des devantures bois en applique.



Façade XIXe à 2 travées et balcon filant au 1er étage. Décor éclectique et néo-classique



Façade XIXe à 4 travées dont 3 sur le pignon formant fronton



Façade XIXe à 3 travées et balcon au 1er étage, axé sur porte piétonne ; composition symétrique affirmée

Typologie architecturale d'un immeuble XIX^e ou début XX^e



*Exemple de lambrequins
métalliques festonnés peints
protégeant les stores de baies*



Typologie des ouvertures aux XIX^e et début du XX^e



Au XIX^e, se généralise la pose de grilles en fer forgé apparues au XVIII^e sur les impostes de menuiseries, percées d'un jour. Ces grilles présentent souvent le chiffre du propriétaire (initiales entremêlées de son patronyme)



Façade XIX^e empruntant le style «néo-Renaissance italienne» en vogue sous l'Empire et sous Louis-Philippe, avec ses ouvertures du dernier niveau en plein cintre s'inspirant des palais vénitiens et ses bandeaux d'étage.

Au 1^{er} étage, balcon filant...





Façade début XXe, encadrements de baies en appareil mixte pierre et briques rouges



Exemple de serliennes réalisées au XIXe au château Sabatier d'Espeyran (Saint-Gilles) : ce type d'ouverture est un motif typique de l'architecture maniériste vénitienne du XVIe siècle, remis au goût du jour au XIXe.

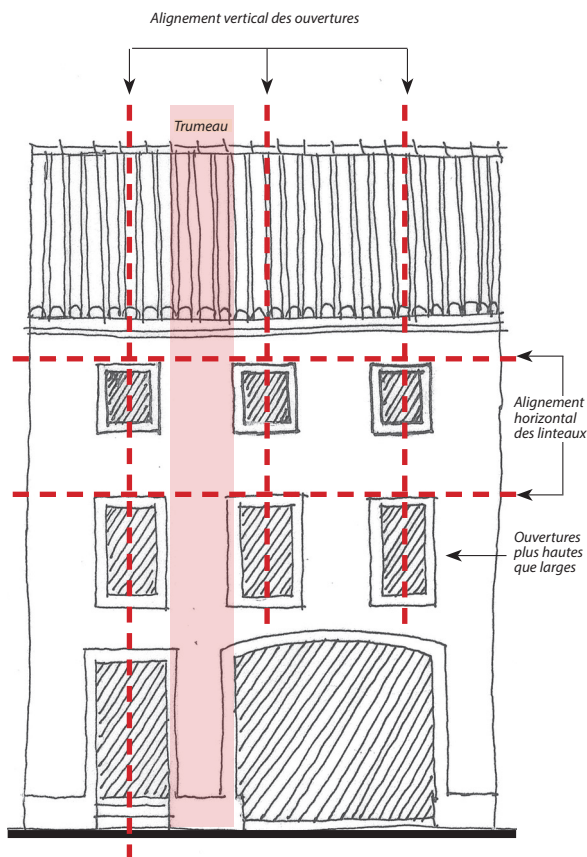


Façade de 1836 à 3 travées avec baies d'inspiration Renaissance italienne (serliennes des étages de la travée centrale). Le motif des baies est malheureusement occulté par les volets extérieurs...

Rénover une façade

- respecter le principe de composition de la façade,
- appliquer à un nouveau percement les caractéristiques des ouvertures existantes,
- ne pas hésiter à rouvrir une fenêtre bouchée, voire à percer une ouverture pour retrouver un équilibre en façade,
- réduire une grande baie pour retrouver les dimensions d'usage,
- ne pas modifier un percement existant en créant des trumeaux maçonnés, mais proposer une menuiserie présentant des dormants pleins qui permettront l'occultation d'une partie du trou tout en préservant l'aspect menuisé d'origine,
- maintenir, retrouver les éléments significatifs : encadrement des baies, bandeaux, chaînages d'angle, soubassements, couronnements (corniches, génoises...), détails d'ornementation,
- utiliser des matériaux proches de ceux d'origine, les mettre en œuvre selon les règles de l'art.

Avant toute intervention sur du bâti existant, observer les éléments qui permettent de le dater, en dégager les caractéristiques typologiques et en tenir compte pour opter pour des solutions respectueuses du bâtiment d'origine, voire réparer des erreurs commises par le passé.



Composition de façade d'un immeuble «classique»

Pour une division de parcelle comme pour un tènement (même propriété s'étendant sur plusieurs parcelles), conserver les caractéristiques de composition et de traitement des parois de chaque façade attachée à sa parcelle d'origine.

La création d'une extension ou d'une construction neuve qui utilise le vocabulaire de l'architecture traditionnelle nécessite de connaître l'architecture locale et d'intégrer dans sa réalisation chacune des caractéristiques du bâti existant.



1 même bâtiment d'origine : on regrette le traitement différencié de la façade !

L'ensemble doit être enduit sur la totalité de la surface du parement, excepté sur les encadrements en pierre taillée des ouvertures, laissés apparents. La finition et la couleur de l'enduit, la couleur des menuiseries doivent être identiques ! Seules les devantures des commerces peuvent être traitées dans des tonalités différentes à condition que leur couleur ait une même base.

Composer la façade d'un bâtiment nouveau

On appliquera à une construction neuve les principes de composition des façades utilisés par les anciens, notamment :

- les pleins dominent les vides,
- les ouvertures sont choisies de manière à ce que leur hauteur soit au moins égale à 1,5 fois leur largeur, y compris pour les portes-fenêtres,
- ainsi préférer à une grande baie deux plus étroites, conformes aux proportions d'usage.

Ouvertures en façades

Les immeubles du centre historique comptent encore quelques modèles de menuiseries anciennes, portes notamment des XVII^e et XVIII^e siècles. Ce sont des éléments à préserver et restaurer si nécessaire.

Les portes, piétonnes et cochères, les porches, sont traités avec soin, les percements reçoivent des encadrements en pierre souvent moulurés et des éléments de décor ; de nombreux encadrements sont réalisés en granit rouge.

Au XIX^e siècle, la brique rouge s'associe à la pierre calcaire pour la réalisation des encadrements de baies.



Jusqu'au XX^e siècle, les menuiseries sont en bois peint pour les portes, fenêtres et portes-fenêtres, excepté au XIX^e siècle pour les grandes baies des manufactures

traitées en métal. Certaines portes ouvragées et sculptées, réalisées avec un bois noble, sont parfois laissées en bois apparent.

Les portes cochères s'inscrivent dans des ouvertures cintrées (en plein cintre, en arc brisé, en arc surbaissé), elles sont en bois, réalisées par assemblage de planches larges, verticales ou horizontales et s'ouvrent à la française.



Restauration de qualité pour cette ouverture XIXe : encadrement pierre/brique, garde-corps peint en fonte moulée, volets à clés et emboîtures en bois peint... On regrette que la menuiserie ne s'adapte pas au tableau cintré !

Veiller à

- respecter les proportions d'usage,
- privilégier le bois ; pour les baies importantes, dont les vitrines commerciales, s'autoriser le métal, y compris l'aluminium, à condition que les profils ne soient pas trop épais et les couleurs choisies dans une nuance soutenue et un aspect mat (aluminium laqué foncé par exemple) ; l'aluminium anodisé, ainsi que le PVC sont à proscrire,
- les châssis traditionnels à petits bois, compartimentant l'espace vitré en 4 à 6 vitrages verticaux, peuvent, selon la composition, cohabiter avec des vitrages « plein jour » (à une seule vitre) apportant une surface d'éclairage optimale ; les croisées (ouvertures du XVIIe) seront équipées de petits carreaux,
- adapter la menuiserie au tableau et non le contraire,
- les menuiseries seront peintes ou lasurées,
- le métal pourra aussi être traité avec un aspect « rouillé ».

Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

On trouve des lucarnes en façade éclairant les greniers ou les étages en attique. Leur pignon est percé d'une fenêtre axée sur les ouvertures des étages inférieurs. Les lucarnes observées sur Anduze présentent un pignon sur rue traité en demi-cercle protégé de génoises à plusieurs rangs.



Les volets et les fermetures sont à doubles lames (lames verticales en face extérieure, lames horizontales en face intérieure) ou à panneaux. Les volets à clés et emboîtures sont aussi présents. Les volets persiennés sont rares.

Eviter cependant les volets à barres et écharpes (dits en « Z »).

Les volets roulants sont à proscrire

en centre ancien, excepté pour les devantures commerciales de manière exceptionnelle.

Les volets extérieurs posés sur les façades composées à l'origine sans volet sont à supprimer. L'occultation pourra alors être réalisée par des volets intérieurs ou des stores à larges lamelles cachés derrière un lambrequin réalisé à l'ancienne.

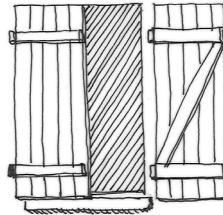


Volets battants à clés et emboîtures, fenêtre en bois à 4 grands carreaux. Attention : toutes les fermetures doivent être peintes!



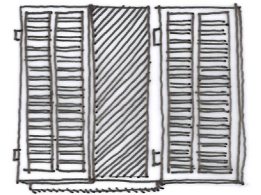
Volet à panneaux

NON Volet à barres et écharpes



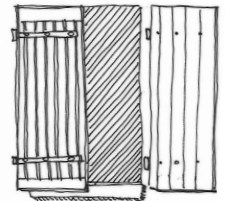
A EVITER

Volet à persiennes

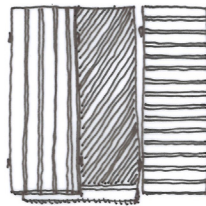


OUI, toléré

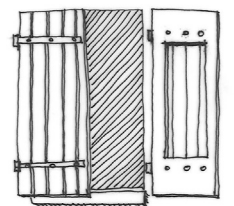
Volets à lames verticales, à clés et emboîtures



OUI, à privilégier (modèles les plus courants sur site)



Volet à doubles lames



Volet à panneaux

Les portes et portails anciens et leurs accessoires de quincaillerie et de serrurerie, dont l'intérêt est reconnu, seront conservés et restaurés. Ceux dont le bois serait laissé apparent seront traités par imprégnation à l'huile de lin chaude siccative et cire.

On s'inspirera de modèles anciens choisis en fonction de l'époque et du style de la façade pour réaliser une porte d'entrée neuve.

De même, les portes de garage seront réalisées selon les modèles des anciennes portes cochères s'ouvrant à la française constituées d'assemblages de planches verticales et/ou horizontales. Elles pourront être percées en partie haute pour créer des jours.



Portail en bois à 2 vantaux ouvrant à la française

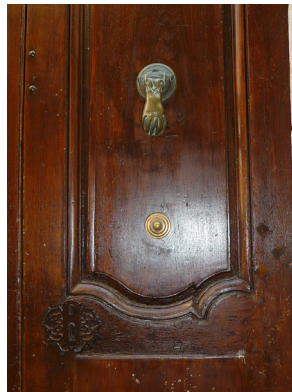
Un traitement contemporain de portails ou de portes d'entrées d'immeubles anciens peut être envisagé sous réserve de sobriété ...



Exemple réussi : traitement contemporain du portail d'un immeuble XIXe avec un élément à 2 vantaux métalliques surmonté d'une imposte avec barreaudage simple (notons cependant l'incompatibilité de coexistence de 2 matériaux différents dans la réalisation de cet ensemble menuisé : bois pour l'imposte vitrée et la traverse horizontale existantes / métal pour le portail !)

Les pièces de quincailleries anciennes (pentures, entrées de serrure, marteaux de portes, judas, espagnolettes de volets et de fenêtres, arrêts de volets..., seront conservés et restaurés.

Ces pièces serviront de modèles pour réaliser les pièces manquantes. Les modèles du commerce caricaturant des modèles anciens sont interdits, ainsi que les finitions nickelées, brillantes ou similaires.



Pentures, entrées de serrure, marteaux de portes : des éléments à conserver, restaurer...



Non au barreaudage de type moucharabieh et, donc, étranger au département du Gard!

Non au garde-corps fantaisiste, galbé et torsadé, modèle du commerce prétendu de style et posé en saillie de la façade!

Ici, un seul élément de ferronnerie pourrait jouer le rôle à la fois de garde-corps et de barreaudage de protection: scellé en tableau, l'ouvrage réalisé à barreaux droits, en fer ronds ou carrés, constituerait un ensemble peint de couleur foncée, mate.

Matériaux et textures des façades

Les murs en pierre sont laissés apparents lorsque leur parement est constitué de pierres de taille ou de moellons réguliers appareillés. C'est le cas des maisons de maître, des maisons seigneuriales.

Les autres maisons du centre ancien sont, pour la plupart, construites avec des éléments bruts d'extraction, appelés tout-venant, mêlés à des galets de rivière (du Gardon proche!); ces éléments sont bloqués entre-eux avec un mortier de chaux créant un minimum de joints apparents. Ces parois sont destinées à être enduites.

Les chaînages d'angle des maisons réalisées en tout-venant emploient souvent des éléments taillés de granit rouge.



Façade en pierres de "tout-venant" dont l'enduit s'est dégradé. L'encadrement et l'appui de baie ont été réalisés dès l'origine en saillie, pour compenser l'épaisseur de l'enduit.

Seules les façades en pierres nobles taillées sont conçues pour rester apparentes, comme les parois en pierre appareillée de la Tour de Pezène



Les soubassements des parois enduites sont souvent traités en relief. L'enduit, éventuellement réalisé dans un ton plus soutenu que le reste de la façade (afin d'éviter l'impact des salissures), présente une saillie de 2 à 4 cm.



Soubassement en saillie, plus foncé que l'enduit de façade



Appareil de tout-venant (éléments bruts d'extraction) et galets de rivière



Chaîne d'angle en pierre taillée (granit rouge)



Appareil de tout-venant et de moëllons dégrossis

Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

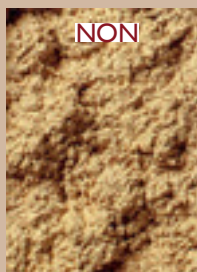
SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

L'enduit, qui assure la protection du mur contre l'humidité, est appliqué sur les parois des bâtiments d'habitation.

Sa finition est grattée (gros grains ou grains fins), talochée lissée ou frotassée (talochée époncée). Les encadrements de baie sont souvent réalisés en pierre taillée laissée apparente ou, dès le XIXe siècle, en briques de terre cuite associées à de la pierre de taille.

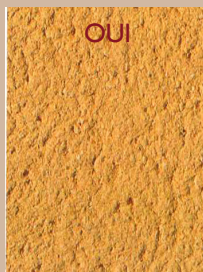
Quelques exemples de finition de façades :



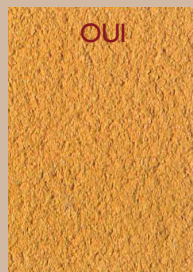
Projeté (brut de projection)



Ecrasé / grésé truelle



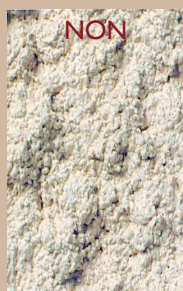
gratté



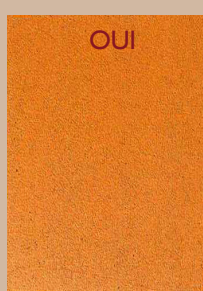
gratté fin



ribbé



tyrolien



taloché lissé



taloché époncé

Le décroutage des façades peut révéler un *mode constructif de type à pans de bois* (appelé aussi à colombages). Dans ce cas, le rez-de-chaussée de la maison est réalisé en dur avec les pierres locales et les étages supérieurs avec un assemblage charpenté de poutres, poteaux, traverses, assurant l'ossature et un remplissage des vides au moyen de torchis (mélange de sable, chaux et fibres végétales) ou de briques.



Paroi à pans de bois et remplissage en torchis (on distingue les éléments de paille mélés au liant)

Soubassement en pierres de tout-venant et chaînage d'angle en pierre de taille; parois des étages supérieurs à pans de bois

Comment maintenir et restaurer

les parois constituées de pans de bois, lorsqu'elles présentent un intérêt.



Rénover une façade, quelques conseils :

* **au préalable, remplacer « en tiroir »** les pierres malades en profondeur,

* **ragréer au mortier de pierre** les pierres dégradées en surface,

* **nettoyer les pierres saines** par brossage à sec ou à l'eau (bandeaux, corniches, frontons, encadrements de baies, chaînes d'angle...). Le gommage ne peut être envisagé que de façon légère et peu abrasive,

S'interdire :

- les enduits à base de liants hydrauliques (ciment, chaux hydraulique artificielle, chaux maritime, enduits plastiques, peintures plastiques...) qui bloquent la respiration des murs en pierre, matériau poreux soumis à des variations hygrométriques,
- les finitions « ribbé », « tyrolien », « écrasé », « grésé (écrasé à la truelle) ».

* adapter la finition des parements au système constructif des façades concernées :

° pierres apparentes (dite aussi « jointoyée » ou « à joints secs ») : les joints sont peu visibles, souvent en creux,

° « à joints beurrés » (dite aussi « à pierres vues ») : l'enduit laisse les pierres affleurer par endroit (réalisé après dégarnissage des joints et mise en œuvre d'un gobetis),

° « enduit » : à base de chaux hydraulique naturelle ou de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (enduit traditionnel à trois couches),

° « badigeon » : lait de chaux appliqué en finition d'un enduit.



Attention !

Tout placage de matériaux de type fausse pierre, pierre pelliculaire en "opus incertum", faïence..., est interdit!

Composer la façade d'un bâtiment nouveau, quelques conseils

* s'interdire de juxtaposer une collection de matériaux apparents différents : si les menuiseries ont été choisies en métal, préférer le métal au bois pour traiter les garde-corps, ou l'inverse...

* adapter l'enduit au matériau du support : enduits étanches sur support béton, enduits spéciaux sur support type Siporex, enduits à la chaux sur monomur brique, enduit chaux-terre sur support paille, etc...

* adapter à chaque matériau la finition qui lui convient : les blocs d'agglomérés de ciment ne doivent pas rester apparents...

* réaliser au choix une finition d'enduit grattée, talochée ou frottée fin, à l'exclusion de tout effet, tel tyrolienne, enduit grésé ou ribbé.

Attention !

Dans le cas de matériaux contemporains, chacun sera utilisé et mis en œuvre pour ses qualités propres et non en tant que substitut de matériau ancien jugé moins pratique ou plus onéreux.

Ne pas, non plus, choisir un matériau uniquement pour ses qualités fonctionnelles, écologiques ou esthétiques sans tenir compte de la culture constructive locale : d'accord pour le bois en ossature, mais en aucun cas employé pour créer un chalet, forme architecturale étrangère au site (mais possible en parement d'une architecture contemporaine !).

Attention !

Les murs en parpaings de béton doivent recevoir un parement enduit !



Couleurs des façades

La couleur est majoritairement donnée par les matériaux prélevés dans l'environnement immédiat : pierre, sables, terre, ici brun ocre-jaune, qui déterminent la couleur dominante des bâtiments du secteur.

Quelques conseils pour rénover une façade ou réaliser la façade d'un bâtiment nouveau :

- s'inspirer de la palette de teintes du site environnant pour choisir la couleur des enduits ou des mortiers de rejointoiement,



- bâtir toute couleur vive, toute couleur trop éloignée des sols environnants, ainsi que le blanc, au fort impact visuel,
- utiliser la couleur pour mettre en valeur des éléments de façade : encadrements de baies, bandeaux de couronnement traité d'un ton plus clair que celui du mur, soubassement, au contraire, plus foncé,
- s'autoriser une palette plus large pour la finition des menuiseries, des ferronneries..., éléments perçus

ponctuellement, à l'exception du blanc ; privilégier cependant un ton soutenu pour colorer les ferronneries, en évitant toutefois le noir pur.



Attention !

Les peintures sur les enduits et sur les éléments en pierre sont interdites!





Les enduits choisis dans une couleur proche de la terre environnante sont le garant d'une intégration réussie au site



Préférer les couleurs froides, les pastels ou certaines couleurs sourdes, tels le rouge marron, le lie-de-vin ou le bordeaux pour traiter les menuiseries. S'interdire le blanc!



Quelques couleurs vives d'enduit, au caractère identitaire reconnu, (ocre rouge, ocre jaune, vert) peuvent être reproduites



Ne pas composer un décor nostalgique propre à un territoire autre que le Gard (Anduze n'est pas au Pays-Basque!)

Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Balcons, terrasses, auvents, vérandas

Parfois maçonnés, les garde-corps sont le plus souvent des éléments de ferronnerie peints, traditionnellement ouvragés. Les grilles et les barreaudages sont également en métal mais de dessin plus simple.

Les auvents (petits toits à rampant en tuiles portés par une charpente bois sur consoles, pour protéger une entrée) sont peu courants sur le territoire. On trouve plutôt de petites marquises, réalisées en fer forgé et paroi translucide (verre, macrolon).



Marquise métallique et couverture en zinc, décorée de lambrequins ajourés (XIXe) ; garde-corps constitué de balustres en poire carrés de style XVIIe, ici compatibles avec l'ancien château

On évitera

- les balustres en pierre, sauf pour remplacer des éléments manquants sur des balustrades anciennes ;
- tout élément torsadé ou galbé, de facture industrielle ; on choisira des barreaux droits en fer plein, ronds ou carrés, avec lisses horizontales en fer plat.



Garde-corps métallique contemporain d'une élégante simplicité

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension, tous les éléments traditionnels seront maintenus, restaurés et repeints, de préférence de couleur sombre et d'aspect mat.

Les éléments créés sur des ouvrages neufs s'inspireront des éléments traditionnels et rechercheront la sobriété.

S'inspirer d'éléments anciens pour créer des ouvrages neufs



En métal forgé (à gauche), en fonte moulée (à droite), ou en pierre (balustrade en bas au milieu), les ouvrages de qualité serviront d'exemple pour de nouvelles créations. Tous les modèles du commerce, caricaturant des modèles anciens sont interdits!



Intervenir sur l'architecture traditionnelle

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Terrasse
couverte d'une
structure en
charpente
traditionnelle



Supports de couverture des terrasses, comment les traiter ?

- en charpentes, avec des éléments en bois de sections voisines de celles mises en œuvre dans les charpentes traditionnelles,
- les charpentes reposeront sur des piliers en pierre ou en béton armé enduit de section carrée 50 x 50 cm minimum,
- les façons d'arcades, les anses de panier sont fortement déconseillés.



Ne pas réaliser de charpentage bois sur consoles bois pour porter la couverture d'une terrasse ; mais faire reposer la charpente sur des piliers de section 50x50 cm au moins! Limiter ce dispositif aux petits ouvrages de couverture d'entrées

On évitera

les vérandas, éléments de fermeture contemporains ; cependant, leur création sera tolérée si elles sont traitées en métal peint pour l'ossature (le bois, trop rustique ou l'aluminium brossé, trop brillant, sont à proscrire), vitrage translucide pour les parois verticales et zinc pour la couverture.



Détails d'exécution en façades

Maintenir en place et restaurer les détails d'architecture qui contribuent à l'authenticité des façades :

- des **chaînes d'angles**, très souvent marquées (en pierre de taille et en saillie, arpées ou non ; ou enduites et soulignées d'un bandeau de peinture blanc),
- des **appuis de baies**, généralement réalisés en pierre monolithe ; les appuis préfabriqués en béton moulé, en saillie et « oreilles », sont fortement déconseillés,
- des **soubassements** enduits, en saillie et colorés d'un ton plus soutenu que le reste de la façade,
- des **encadrements de baies** en pierre de taille (à défaut d'un remplacement en tiroir, l'utilisation de mortier à base de résine silicate et de poudre de pierre peut permettre de restaurer des pierres abimées),
- des **bandeaux horizontaux**, sous corniches ou génoises, réalisés en badigeon de chaux dans un ton plus clair que celui de l'enduit.
- des **gouttières et descentes d'eaux pluviales** en zinc (PVC interdit) et dauphins en fonte en pied de façade.



Le cas des climatiseurs :

En aucun cas, ils ne doivent présenter une saillie, en toiture comme en façade, mais être dissimulés derrière des persiennes, en acier ou en bois, des grilles... Ils seront installés à l'intérieur du bâtiment, intégrés, le cas échéant, aux menuiseries, ou incorporés dans les devantures commerciales.



Un équipement technique peut être dissimulé harmonieusement

Le coffre d'un volet roulant peut être dissimulé derrière un lambrequin



Réaliser un projet d'architecture contemporaine

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

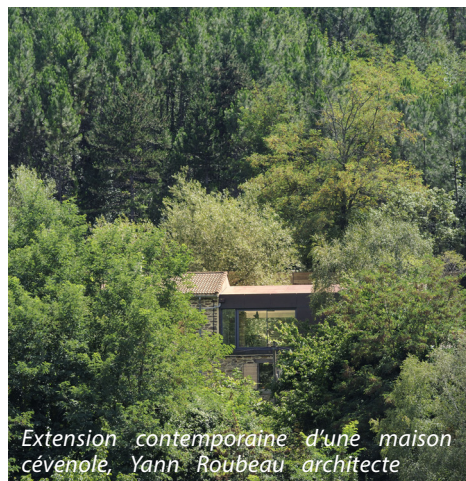
SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Réaliser un projet neuf ou une extension de construction existante dans un contexte paysager et bâti fortement identitaire ne signifie pas figer l'architecture et transformer le terroir en musée. Cela ne signifie pas non plus d'opter de plagier la tradition comme seul gage de qualité. Qu'elle puise ses références dans le local ou apporte une rupture, une architecture novatrice peut tout autant être source de qualités.

S'appuyant sur des exemples choisis sur un territoire étendu à plusieurs communes gardoises, voire aux départements voisins, ce chapitre tente de présenter les alternatives réussies qu'offre une architecture contemporaine, conçue et réalisée par des professionnels compétants.

Ce choix architectural pourra concerner les projets de réalisations neuves implantées en rive gauche du Gardon ou sur les parcelles en piémont de colline où le bâti n'occupe pas la totalité de la surface.



Extension contemporaine d'une maison cévenole, Yann Roubeau architecte

Implantation, impact visuel : des principes identiques à ceux de la construction traditionnelle

- adapter le bâtiment au relief,
- s'interdire des déblais ou remblais trop importants,
- rechercher une implantation où l'impact visuel de la construction sera minoré,
- tenir compte de la végétation en place pour intégrer au mieux le bâtiment,
- employer des teintes et/ou des matériaux locaux présents dans l'environnement...

• Volumétrie, façades, toiture : une grande liberté de composition, différente des principes traditionnels

- recherche d'un équilibre maîtrisé entre surfaces pleines et surfaces vides,
- recherche de proportions harmonieuses dans le dessin des percements (une grande baie en galandage, des volets persiennés montés sur rails, pourront par exemple animer une façade avec bonheur...),
- choix de toiture libre de toute contrainte liée à la tradition locale : possibilité de toit terrasse, de couverture curviligne, de pentes très importantes... sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'environnement...

Ces principes appliqués sont le garant d'une architecture de qualité, pour la création d'un bâtiment neuf, comme pour celle d'une extension de bâtiment traditionnel, en témoignent les exemples suivants.

Exemple réussi de l'extension d'une maison traditionnelle réalisée par José Marcos, architecte :

références à l'existant, avec l'emploi de la pierre et d'un enduit similaire, couverture en partie en tuiles mais traitée de manière contemporaine avec de larges débords de toiture formant casquette ; expression purement contemporaine des grandes baies vitrées, traitées dans un métal sombre repris pour la réalisation des pergolas.



Exemple réussi d'extension d'une villa réalisée par Benoît Gillet, architecte : écriture longiligne, parallèle au mur de la façade principale, toiture terrasse, matériaux bruts.



Le bois

Son apparence de matériau brut, naturel, séduit pour ses qualités esthétiques compatibles avec les matériaux traditionnels, notamment la pierre. Avec son grain et sa texture, il a la capacité de se fondre dans le paysage rural.

Le bois est utilisé pour réaliser l'ossature et le bardage des constructions, mais aussi les volets, fermetures et portails, souvent monté sous forme d'éléments persiennés qui contribuent à l'animation des façades.



Mariage réussi du bois et de la pierre, Frédéric Boivin, architecte.



*Maison, Emmanuel Delmas architecte
Dans cette extension, le bardage ajouré en lames de bois assure à la fois les fonctions de brise-soleil, garde-corps et volets coulissants et la parure esthétique de la construction*



*Villa, DEFT Architectes
Le bois est ici mis en œuvre sous plusieurs formes : en panneaux d'aggloméré utilisés en bardage, ou en parement ajouré de lames...*

La pierre

La pierre est réhabilitée depuis peu, de nouvelles techniques de mise en œuvre réduisant considérablement les coûts de construction : des blocs bruts de sciage de carrière, recoupés en deux sont posés à joints secs, à l'aide d'une grue mobile ; livrés prêts à l'emploi, les blocs ne nécessitent que trois ouvriers pour une mise en œuvre simple et rapide, donc économique.

Un calepinage rigoureux permet de composer avec les blocs de 2,20 x 1,05 x 0,52 m et propose des murs et des ouvertures dont les dimensions sont des multiples de cet élément, limitant découpes, chutes et déchets de chantier. Employé sans traitement ni revêtement, le bloc de pierre de 50 cm d'épaisseur, à forte inertie thermique, est un matériau intéressant pour ses propriétés bioclimatiques et sa qualité esthétique exemplaire.



*Villa dans l'Uzège, François Privat architecte
Volume simple, frisant l'austérité, percements limités à quelques grandes baies, pour cette villa réalisée en blocs de pierre de Vers-Pont-du-Gard*



Extension de maison, TAUTEM Architectes, assurant à la fois la peau des façades et la couverture, le bac-acier bloquant l'oxydation, pour une architecture contemporaine de qualité

Le métal

Le métal, sous la plupart de ses formes, acier, zinc et autres, présente des caractéristiques plastiques intéressantes, pour peu qu'il soit utilisé à bon escient, dans un projet conçu par un professionnel. Son usage est multiple : ossature, parement, menuiseries, éléments de décor, garde-corps, escaliers, pergolas, etc...

On pourra choisir :

- l'aluminium laqué, traité avec une peinture mate, pour minimiser l'effet réfléchissant et dans une couleur foncée, se fondant avec les vitrages,
- l'acier patiné pour ses nuances rouillées et son aspect rugueux, organique.



Extension contemporaine traitée avec des tôles métalliques pleines laissées brutes et stabilisées par une solution compatible avec une toiture d'une maison cévenole, Yann Roubeau architecte

Autres matériaux

Eviter certains matériaux manufacturés, tels le PVC (polychlorure de vinyle) et les divers polymères en panneaux et en profilés notamment, aux qualités environnementales contestables et à l'aspect incompatible avec le bâti ancien.

Leur préférer des matériaux choisis pour leurs qualités environnementales : briques de terre cuite sous leur forme alvéolée (monomur), ballots de paille et structure bois, terre crue, chanvre, terre et végétaux en couverture ou en parement de façades...

Détourner certains matériaux de leur usage initial, pour leur aspect esthétique ou environnemental intéressant, tels les gabions, conçus à l'origine pour stabiliser les sols en pente et employés par les architectes pour réaliser le parement de façades...



Ici des gabions, non pas utilisés en parement de façades mais pour réaliser des murs de clôture



Villa gardoise, Marc Veyrat architecte

Ici, métal, bois, béton blanc, verre, se marient harmonieusement

Couleurs

Les couleurs vives, utilisées seules ou associées à une couleur sombre, constituent, avec le blanc, le vocabulaire de l'écriture contemporaine.



Villa gardoise, Marc Veyrat architecte



Villa gardoise, Eric Grenier architecte

Isoler sa maison, son immeuble

Aujourd'hui, les nouvelles constructions doivent répondre à des performances énergétiques de plus en plus exigeantes. Cependant, la plupart des bâtiments existants échappent aux règles de performance élevée imposées à la construction neuve. Rénover les façades de son bien peut être l'occasion d'entreprendre des travaux pour améliorer aussi le confort thermique des locaux. La connaissance de notions fondamentales pour éviter les déperditions, celle des différentes techniques d'isolation et des matériaux offerts par le marché, permettront de s'orienter vers des solutions compatibles avec le bâtiment existant et tenir compte de son caractère patrimonial.

L'isolation des parois

Les déperditions thermiques d'un volume bâti sont directement liées aux surfaces des parois en contact avec l'extérieur (sols, murs, toitures, parois vitrées). Lors d'une rénovation, isoler les parois est le premier rempart face aux déperditions énergétiques.

C'est le moyen de conserver l'hiver les apports solaires récupérés et réduire les consommations de chauffage, mais aussi de limiter les apports de chaleur en été. L'isolation de la toiture est à soigner plus particulièrement, cette paroi représentant plus de 30% des déperditions d'un bâti!

Traiter également en priorité les parois vitrées, par un double vitrage isolant, à la fois thermique et acoustique, améliorant le confort des occupants et permettant de bénéficier d'apports solaires hivernaux.

L'étanchéité à l'air

Une rénovation lourde sera l'occasion de consulter un professionnel en infiltrométrie, compétent pour réaliser un test d'étanchéité à l'air. Cet examen mettra en évidence les points faibles du bâtiment, sur lesquels porter une action pour réduire les infiltrations d'air parasites, améliorer l'étanchéité du bâtiment et favoriser ainsi une meilleure gestion du renouvellement d'air avec des dispositifs de ventilation, notamment ceux intégrant un système de récupération d'énergie.

Le choix des matériaux

Le bois, la paille, la terre crue ou cuite, le chanvre, la fibre de bois, le liège, la ouate de cellulose, le lin sont des matériaux performants, peu nocifs au regard de leur élaboration et de leur mise en œuvre.

Des solutions pour les bâtiments à valeur patrimoniale

Les travaux d'isolation tels que préconisés pour une efficacité optimale ne sont pas toujours compatibles avec le caractère patrimonial de certains édifices.

Par exemple l'apport d'un isolant thermique sur les parois, à l'extérieur comme à l'intérieur d'un bâtiment, impacte radicalement l'aspect du bâti dont le caractère architectural doit être préservé.

Un compromis peut consister à appliquer un enduit isolant intérieur, de type « enduit chanvre-chaux », qui améliorera le confort thermique et phonique, atténuera la sensation de parois froides, tout en offrant un parement fin satisfaisant en terme d'aspect.

De même, le survitrage intérieur d'une menuiserie ancienne permettra de conserver cet élément en modifiant à minima son aspect extérieur ; l'installation d'une double-fenêtre à l'intérieur des locaux est une autre alternative au remplacement d'une menuiserie ancienne simple vitrage.

Naturels ou issus du recyclage, ce sont des alternatives à la laine de verre, la laine de roche, le polystyrène..., émetteurs de divers polluants et favorisant souvent la condensation et la création de moisissures à l'intérieur des bâtiments.

La laine de coton, la laine de mouton, la plume, le roseau en panneaux, la perlite, la vermiculite, la laine de coco, etc... sont également d'autres isolants « naturels » écologiques.

Le savez-vous ?

- « l'inertie thermique » est la capacité de certains matériaux à pouvoir stocker et diffuser en différé l'énergie accumulée,
- tous les matériaux n'ont pas la même performance d'isolation thermique : 2 cm de liège (ou de polystyrène) = 6 cm de brique de terre cuite alvéolée = 50 cm de mur en pierre !
- chaque matériau a une influence sur le bilan carbone d'un bâtiment : 1 m² de surface de construction conventionnelle (parpaing + isolant minéral) émet environ 200 kg de CO₂, 1 m² de surface de construction à isolation répartie (ossature bois, remplissage bottes de paille) stocke au contraire 1800 kg de CO₂.

En rez-de-chaussée d'immeubles, malgré la persistance de nombreuses ouvertures cintrées initialement attribuées soit à des portes cochères, soit à des commerces, les échoppes telles que conçues au Moyen-Âge ne sont plus présentes sur Anduze. De même, les devantures en retrait des XVII et XVIIIème siècles ont été modifiées aux siècles suivants. Ne persistent que des exemples de vitrines posées en applique, courantes aux XIXème et au début du XXème siècles, dont certaines présentent un caractère patrimonial intéressant. Sont par contre absentes les marquises en vogue à l'époque, qui permettaient d'abriter la devanture et la terrasse des restaurants et des cafés.



Devanture en applique du XIXe, en bois peint

Essai de restitution d'une ancienne échoppe médiévale modifiée au XIXe : le tablier était maçonné de part et d'autre d'un vide permettant au commerçant/artisan l'accès au local (le client n'entrait pas dans l'échoppe, la marchandise était présentée sur une planche en bois reposant sur le tablier)

Depuis le XXème siècle, de nombreux commerces de restauration (bars, restaurants...), trop à l'étroit dans leurs murs, se sont étalés sur la voie publique par le biais d'extensions multiples et d'aménagements préjudiciables à la lecture des façades concernées. Sur le Plan de Brie, mais également le long de l'avenue du Pasteur Rollin et des rues bordant le quai, l'accumulation des extensions multiples en pied d'immeuble, s'est doublée de la création de terrasses «fantaisistes», ne respectant pas le caractère patrimonial du bâti ancien.

Redonner au centre ancien un aspect attractif, pour ses habitants comme pour les visiteurs de la cité, c'est réfléchir à de nouvelles solutions pour traiter et embellir les parties de façades les plus visibles aux passants : les pieds d'immeubles et leurs commerces !



L'accumulation d'extensions commerciales, le manque de cohérence de traitement des édifices, la prolifération des enseignes et publicités, nuisent fortement à la lisibilité des commerces et polluent visuellement les pieds d'immeuble et l'espace public !

Les devantures commerciales doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble

et, pour cela :

- ne pas dépasser les limites séparatives,

- respecter et faire apparaître le fractionnement de la trame du parcellaire ancien (la hauteur de la façade commerciale ne doit pas excéder le niveau du plancher du

premier étage, ni celui du bandeau éventuel entre le rez-de-chaussée et le niveau supérieur),

- faire apparaître la répartition générale des axes des baies des étages,

- ne pas intégrer les portes d'entrée d'immeubles dans les devantures, afin de conserver leur visibilité et leur décor éventuel,

S'inspirer de dispositifs existants réussis...

qui respectent les dispositions de la trame architecturale



. respecter les dispositions intérieures et extérieures de la trame architecturale,

. conserver et mettre en valeur les piliers, arcs, plate-bandes, linteaux, arcades, pilastres, éléments moulurés, chaînes d'angles, consoles, etc...

Ces dispositions s'appliquent à chaque tènement, même lorsqu'une activité se développe sur plusieurs pieds d'immeuble.

Les seuils doivent être traités avec soin, en corrélation avec l'époque et le style de chaque façade : en pierre massive dure calcaire de pays.

Dans le cas d'un placage (marche et contremarche, sans nez de marche), il sera posé bord à bord pour simuler l'effet massif et aura une épaisseur minimum de 3 cm.

En aucun cas, la pose de carrelage n'est autorisée.

Attention !

ne pas intégrer la porte d'entrée dans la devanture,
le store ne doit plus être visible lorsqu'il est remonté mais s'escamoter dans le bandeau de la devanture,
la raison sociale du magasin doit être peinte sur le bandeau horizontal, en lettres séparées d'une couleur tranchant avec celle utilisée pour traiter le fond du bandeau



Un exemple analysé

Le cas d'un immeuble XIXe, présentant sept travées, dont le rez-de-chaussée est occupé par deux commerces.

L'enseigne ne doit pas être plus longue que l'encadrement de baie, elle ne doit pas déborder du nu de la façade. Elle sera constituée de lettres pleines ou creuses, séparées, fixées directement sur le parement



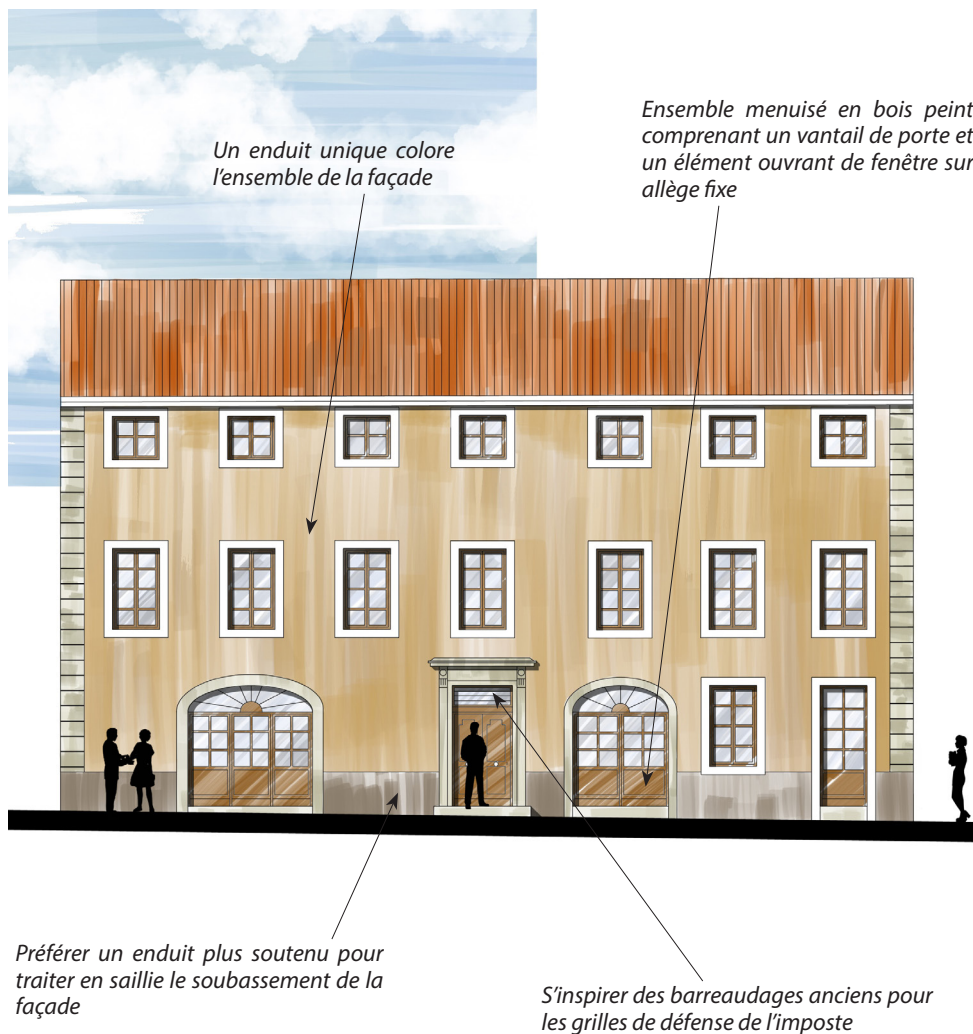
Préférer un vitrage anti effraction à ce rideau métallique à lames pleines

Non à l'allègement maçonnerie, anachronique ici

S'interdire tout élément torsadé de facture industrielle

Non au traitement coloré différencié de l'enduit : pour un même tènement l'enduit est identique sur la totalité de la façade. Non à la peinture sur l'enduit

Non à la peinture sur les chaînes d'angle en pierre de taille



Les devantures en applique

Les anciennes devantures en bois en applique présentant un intérêt architectural seront conservées et restaurées.

Dans certains cas, on pourra réaliser de nouvelles devantures s'inspirant des modèles anciens, en bois peint massif menuisé à panneaux et cadres, à l'exclusion de tout placage ou moulures rapportées sur de simples panneaux en bois ou de contreplaqué.

Les devantures seront en bois peint, à l'exclusion de tout autre matériau. Est notamment interdit tout remplacement d'élément abîmé par un élément en PVC ou aluminium anodisé.

Eviter les couleurs vives ainsi que la multiplication de couleurs sur une



même devanture.

La raison sociale du commerce (enseigne horizontale) sera peinte en lettres séparées directement sur le bandeau.

Le bandeau horizontal sera couronné d'une corniche protégée par une couvertine en zinc.

Attention

Les anciennes devantures ne pourront en aucun cas être remplacées par des vitrines saillantes réalisées au moyen de matériaux contemporains ou fantaisistes.



Devantures en applique ou vitrines en tableau

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Tous les équipements techniques (clés de commande d'alarme ou de fermeture) doivent être intégrés à la devanture. De même, aucune boîte à lettres normalisée du commerce ne sera posée en saillie de la devanture.



Non aux placages, au rideau métallique à lames, à la boîte aux lettres posée en saillie...

Non à :



un patchwork de couleurs trop vives



l'introduction d'éléments PVC blanc dans une menuiserie bois!

Les vitrines en tableau

Les vitrines implantées dans une baie existante en pierre de taille ou en maçonnerie enduite occuperont le cadre architectural existant. Elles ne devront pas masquer des arcs ou des piédroits anciens. Elles seront implantées en tableaux et en retrait du nu de la façade, avec un recul compris entre 10 et 40 cm selon la profondeur des encadrements.

Plusieurs solutions peuvent être envisagées pour réaliser une vitrine en tableau :

- . menuiserie traditionnelle en bois peint, à grands ou petits carreaux selon l'époque et le style de la façade ;

- . menuiserie en acier peint ou conservé apparent (traité avec une protection incolore d'aspect mat ou satiné) ;

- . menuiserie en aluminium prélaqué noir ou gris anthracite ;

- . une simple glace polie de type sécurisé ou transparent en verre feuilleté, posée en feuillure sans cadre apparent.

Le choix retenu visera à mettre en valeur la devanture tout en respectant l'architecture générale de l'immeuble.



Vitrine en tableau exemplaire pour l'ensemble menuisé en bois peint posé en retrait du tableau, inséré dans le cadre architectural et pour l'enseigne horizontale posée sur l'imposte.

A noter le choix réussi des volets pleins extérieurs pour assurer la fermeture du local. On regrette cependant qu'ils ne soient pas peints de la même couleur que la partie vitrée...

Dommage également que le seuil laisse apparaître le revêtement de sol intérieur du commerce; un prolongement en pierre calcaire de même facture que l'existant aurait été souhaité ici...

Devantures en applique ou vitrines en tableau

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

OUI



Vitrine en bois peinte posée en retrait du tableau, insérée harmonieusement dans le cadre architectural. A noter le choix de grappes de raisin en fer forgé de la grille de défense de l'imposte cintrée évoquant la raison sociale du commerce : marchand de vins...

NON



Menuiserie standardisée non adaptée au tableau, présence du rideau de protection «en accordéon» anachronique, multiplication des enseignes, patchwork de couleurs..., tout dans le traitement de cette vitrine est à revoir!



Vitrine en tableau, s'inscrivant dans un encadrement plus grand : ici, on aurait dû traiter la surface de parement entre les 2 encadrements avec un enduit identique, l'enseigne se limitant à un élément en drapeau!

Le cas des seuils :

Sont interdits : le carrelage, le béton ou une pierre autre que régionale pour traiter les seuils des baies commerciales ou les portes d'entrée d'immeuble!



Quelques règles élémentaires

Les enseignes doivent être simples, leurs indications succinctes.

Elles ne dépasseront pas le bandeau du premier étage.

Limitier le nombre des enseignes à deux éléments par activité commerciale : une enseigne bandeau et une de type «en drapeau».

Les enseignes apposées à plats sur la façade (enseignes bandeaux) se limiteront en longueur à l'encadrement de la vitrine. Selon le contexte, elles seront posées soit au-dessus de l'encadrement, soit au-dessus du bandeau en pierre, soit en imposte dans la vitrine. En aucun cas, elles n'occulteront les éléments architecturaux de caractère existants.

Le cas des enseignes sur devanture en applique a été évoqué en page 58 (lettres peintes sur la menuiserie).

Pour les enseignes des vitrines, on privilégiera les lettres découpées, fixées directement sur le parement. Aucune enseigne publicitaire normalisée ou de marque, aucun caisson lumineux ne sont autorisés.

Attention!



Non à l'enseigne en saillie de la façade.

Non à l'enseigne débordant en longueur les 2 piédroits encadrant la vitrine ! Seule une publicité horizontale, par lettres à plat sur le parement, respecterait le caractère architectural de ce bâti du XIXe siècle. Afin d'être repérable de loin, ce commerce pourrait être équipé d'une enseigne drapeau, à droite ou à gauche de l'encadrement de la vitrine.



Non à l'enseigne sur bache accrochée en façade au moyen de tendeurs!

Les enseignes drapeaux, posées perpendiculairement à la façade, doivent s'inspirer d'exemples anciens.

De dimensions réduites, elles seront de préférence en fer forgé ou en tôle découpée peinte, suspendue à une potence en fer forgé accrochée en façade.

L'enseigne comportera seulement le nom du commerçant ou la raison sociale du commerce, à l'exclusion de toute publicité.

Les stores et bannes doivent être constitués de toiles unies, d'une couleur s'harmonisant avec la façade. Ils seront mobiles et repliables, comporteront uniquement l'enseigne du commerce et, en aucun cas, une publicité. Ils s'escamoteront totalement en tableau.

Ne pourront être autorisés les stores de type «capote» ou «corbeille», les stores à l'étage, les auvents fixes, les bâches latérales fixées à la bâche principale.

Les fermetures et protections seront assurées soit par un vitrage anti-effraction, soit par un rideau à enrouleur à maille métallique articulée, dont les coffres seront positionnés en retrait de la façade. Dans le cas où le coffre



Exemples d'enseignes drapeaux dont on peut s'inspirer

serait placé au nu de l'encadrement de la façade, on pourra le cacher par l'enseigne posée à plat dessus.

Sont interdits les rideaux «en accordéon» sur glissières.

Le toit terrasse de la Tour de l'Horloge offre au touriste une vue désastreuse sur les abords de ce monument inscrit en 1978 à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : développement anarchique des surfaces commerciales occupant le domaine public de manière hétérogène, présentant des couvertures (la sème façade d'une construction!) disparates et des matériaux fortement réfléchissants. Cet encombrement de l'espace est aussi ressenti par le piéton qui ne peut plus distinguer les façades constituant les éléments architecturaux essentiels de la place.

Cette occupation de l'espace public par les terrasses de restaurants et débits de boisson ne présentant aucune qualité réelle s'observe également le long des voies principales de circulation : avenue du Pasteur Rollin, rue du Plan de Brie, rue Basse... L'impact visuel de ces deux rues est particulièrement sensible par leur position en contrebas du quai emprunté par les véhicules et les piétons.





Accumulation d'ouvrages hétéroclites, de «bric et de broc», choix de matériaux plus appropriés à une guinguette de plage qu'à une terrasse urbaine d'une cité patrimoniale... caractérisent ces aménagements de terrasses sur l'espace public. Ces dérives s'accompagnent de l'étalage de mobilier de premier choix, l'ensemble constituant des exemples peu valorisants pour cette traversée de ville à forte fréquentation touristique

Quelques règles élémentaires d'aménagement et de mise en valeur des terrasses commerciales

Occupation du domaine public pour les terrasses du Plan de Brie

Il ne sera autorisé qu'un **volume clos par unité commerciale**, type véranda, limité en hauteur au niveau du rez-de-chaussée. Leur profondeur sera normalisée afin de créer une façade selon un alignement harmonieux et homogène.

Ces vérandas s'inspireront de modèles anciens traditionnels. Composées d'une structure métallique à trames verticales d'un mètre maximum de large, de vitrages clairs, d'impostes vitrées en hauteur et de soubassements constitués d'un panneau plein, elles seront couvertes en zinc et présenteront sur tout leur pourtour un lambrequin avec corniche pouvant cacher la gouttière. Ce lambrequin formant bandeau pourra recevoir l'enseigne commerciale uniquement constituée de lettres peintes.

Une occupation plus «légère» peut être envisagée, sous la forme d'une **treille métallique** implantée dans le prolongement strict des vérandas.

Leur structure légère et démontable, dont seuls les points d'appui au sol seront fixes, pourra être végétalisée ou agrémentée de velum de toile de teinte unie assurant une protection solaire.

Selon l'espace accessible, cette treille pourra être prolongée par un espace libre dédié à l'installation de mobilier, sous réserve que la circulation des piétons soit assurée en toute sécurité.



Véranda s'inspirant avec bonheur de modèles anciens. On regrette la création de l'extension (véranda de la véranda!) et les stores, longitudinaux et latéraux, malgré le bon choix de leur couleur en harmonie avec celle des éléments métalliques...

Exemple nîmois de véranda respectueuse de l'architecture environnante : structure métallique peinte, peu envahissante sur le domaine public, harmonie des couleurs...



Proposition de mise en valeur du Plan de Brie, réalisée par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, en avril 2005, dont on peut s'inspirer pour réhabiliter cet espace

Attention!

Non à la multiplication des vérandas en saillie de façade, non au patchwork de matériaux et de couleurs...



Le mobilier des terrasses

Choisir du mobilier en rotin, en bois, en fonte et marbre, en métal... S'interdire tout mobilier en PVC.

Les parasols seront en toile unie.



Oui aux terrasses libres, uniquement occupées par du mobilier:

Oui au mobilier métallique!



Oui au mobilier en rotin!

Occupation du domaine public pour les terrasses commerciales le long des voies de circulation

Seules peuvent être installées des marquises en métal peint et couverture en verre, en macrolon ou en zinc, dont la structure sera accrochée à la façade de l'immeuble et soulagée par des consoles latérales, à la manière des marquises en vogue au XIXe siècle.

L'espace couvert sera libre, aucun dispositif plein, aucune bâche latérale ne pourra venir le clôturer sur ses trois faces.

Un plancher, démontable, pourra être réalisé afin d'offrir une surface plane pour l'occupation du mobilier. Les matériaux seront choisis au cas par cas en concertation avec le service instructeur.



Exemple nîmois de marquise couvrant une surface de terrasse



Marquise couvrant la terrasse d'un restaurant nîmois, en métal et macrolon, porté par des consoles métalliques et soutenu par des câbles fixés sur la façade.

Soigner sa façade de rue

Dans les centres anciens, espaces privés et espaces publics s'entremêlent étroitement, les limites entre les deux ne sont pas toujours perceptibles : la banquette fleurissant le pied d'une façade sur rue, entretenue par le propriétaire de la maison, les végétaux fleurissant un balcon, une terrasse, contribuent tout autant à l'agrément de son propriétaire qu'au passant de la rue.

En réhabilitation comme en création d'un logement neuf, un soin particulier sera ainsi apporté au traitement du végétal et de la clôture.

La partie visible du jardin ou de la cour depuis la rue contribue fortement à l'image du quartier.

Il est donc important de traiter la façade

sur rue de sa propriété (mur de clôture, portail et haie d'accompagnement) avec autant de soin que sont traitées les façades de sa maison ou de son immeuble.



Murs, portails et végétation au-dessus des clôtures : des façades de rue en totale harmonie



Importance du végétal pour minimiser l'impact visuel des bâtiments : exemple avec 2 maisons dont l'enduit blanc est très présent dans le paysage, celle du 1er plan, sur terrain nu, est trop prégnante, celle du 2ème plan est «cachée» par la végétation (meilleure insertion au site)



Depuis la rue, la façade sur cour de cette maison contribue à l'agrément des passants, grâce à sa végétation grimpante



Au détour d'une place du centre ancien, charme d'une vigne vierge recouvrant la façade d'un immeuble



Mur en parement mixte de moellons équarris et briques de terre cuite, portillon métallique, végétation débordante contribuent au charme de cette clôture sur la colline de Saint-Julien



Sur la colline de Saint-Julien, des murs en pierre sèche sur lesquels débordent une végétation libre, bordent calades et escaliers à l'assaut de la pente!

Agrémenter sa façade à l'aide de plantations

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

Les murs de clôtures et portails

Les ouvrages anciens (murs, murets, portails, portillons) seront conservés et restaurés ; ils serviront d'exemple pour toute nouvelle réalisation.



Clôture simple avec barreaux droits en métal peint, dont on pourra s'inspirer pour réaliser des ouvrages neufs

De nombreux portails de qualité, à prendre en exemple...



Qu'ils marquent l'entrée d'un jardin ou d'une cour, ces ouvrages sont caractérisés par des matériaux et un style décoratif typiques selon l'époque de leur réalisation.

Portails sur cour, matériaux et styles différents selon les époques



Agrémenter sa façade à l'aide de plantations

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE

S'interdire :

- les murs en parpaings de béton nus de tout parement enduit,
- les matériaux industriels de type « fausse pierre », les matériaux laissés sans finition, les « haies » en pastique,
- les fils de fer barbelés, grillages, toiles, bâches ou panneaux de bois, panneaux composites au-dessus des murs extérieurs,
- les clôtures en acier de type industriel.



Jardin en centre ville dont la qualité esthétique est gâchée par la bâche plastifiée doublant la clôture grillagée! Une haie pourrait jouer ici le rôle de protection visuelle recherchée.

Attention!



Non à la boîte aux lettres extérieure au mur de clôture qui entâche le charme de cette clôture. Une fente dans la menuiserie aurait suffi...



Non aux plaques ondulées plastifiées doublant la grille en fer forgé de cette clôture. Seules des plaques lisses, éventuellement festonnées, en métal peint de la même couleur que le portail sont admises. Mais la végétation de la haie libre (cf. la clôture voisine) suffit à créer l'intimité de ce jardin...

Les haies de clôture



Clôture simple réalisée au moyen d'un muret en pierres appareillées et d'une haie libre; l'ensemble participe à la valeur du quartier

Veiller à :

- respecter la silhouette des arbustes en pratiquant une taille modérée qui laisse partiellement déborder le végétal côté rue,
- préférer la haie composée ou haie libre, mélangeant arbustes à feuilles caduques à ceux à feuilles persistantes, souvent à fleurs, dont on conservera la silhouette naturelle,
- réserver les haies taillées (au caractère plus urbain) aux quartiers périphériques du centre ancien,
- réserver la taille « topiaire » pour l'intérieur du jardin .

La treille, la pergola

- privilégier les structures métalliques (fer forgé ou acier), droites ou cintrées,
- choisir glycine, bignone ou vigne vierge..., nécessitant un entretien mineur, pour recouvrir la structure; leur ombre et la fraîcheur de leur feuillage seront appréciés l'été.



Quelques conseils

- pour réaliser leur structure, éviter le bois, peu usité sur le territoire,
- s'interdire les structures en béton armé, aluminium ou fibrociment,
- rechercher la simplicité, refuser le style andalou...

ALLÈGE :

Petit mur d'appui sous la baie d'une fenêtre.

APPAREILLAGE :

Manière de disposer les éléments de maçonnerie (pierres, briques).

ATTIQUE :

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait, de hauteur faible.

BADIGEON :

Lait de chaux (mélange d'eau et de chaux), coloré ou pas, que l'on applique sur un parement.

BALUSTRADE :

Garde-corps de protection des terrasses, balcons, escaliers et constitué de balustres en pierre, terre cuite, bois.

BOSSAGE :

Parement décoratif en saillie sur le nu de maçonnerie, qui imite la pierre de taille. Aussi, décor sculpté sur la pierre, le bois d'ensembles menuisés...

CALENDRITE / MAMMOUTH :

Membrane d'étanchéité de toiture constituée d'un support souple plastique ou métallique et d'une couche de revêtement bitumineux.

CHAÎNE D'ANGLE :

Dispositif vertical réalisé par superposition d'éléments de pierre de taille. Elle forme la rencontre de deux murs en angle. Ses éléments sont en général harpés, c'est-à-dire présentant une alternance de grands et petits blocs superposés suivant un même axe médiant vertical.

CONSOLE :

Support d'appui de balcon, de corniche. Peut être en pierre, en métal, en bois...

CORNICHE :

Moulure en surplomb couronnant un élément

d'architecture (mur, ouverture...).

DORMANT :

Partie fixe d'une menuiserie dans laquelle vient s'emboîter la partie mobile du châssis.

ENDUIT :

Mince couche de mortier appliquée sur les parements d'un ouvrage.

ENCADREMENT :

Bordure saillante moulurée entourant une baie.

ENTABLEMENT :

Partie supérieure d'un bâtiment ou de l'encadrement d'une porte, d'un portail, faisant saillie et souvent décoré.

FAÎTAGE :

Arête supérieure d'une toiture.

FRONTON :

Ornement d'architecture de forme triangulaire ou en segment de cercle, qui surmonte un édifice, une entrée, une baie.

GÉNOISE :

Frise composée de tuiles rondes superposées servant à éloigner les eaux de pluie de la façade. Génoise filante en rives : génoise qui se retourne sur le pignon.

IMPOSTE :

Partie fixe d'une baie située au-dessus des ouvrants (porte ou fenêtre).

LAMBREQUIN :

Élément horizontal de décor festonné en bois ou métal servant à protéger un linteau, des chevrons de débords de toiture, à cacher un coffre de volet roulant...

MACONNERIE EN PIERRE DE "TOUT-VENANT" :

Maçonnerie réalisée avec des matériaux de différentes grosseurs, le blocage, jetés pêle-mêle

dans un bain de mortier.

MARQUISE :

Auvent en charpente de fer et vitré, placé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron etc...

MENEAU :

Montant vertical fixe, en pierre ou en bois sculpté, qui divise une baie en plusieurs parties. Spécifique au bâti médiéval et Renaissance.

MORTIER :

Mélange fait de matières telle la chaux ou le ciment ainsi que sable délayé dans l'eau. Il est utilisé pour lier les matériaux de construction, faire des revêtements, des enduits, fabriquer le béton.

PONTET :

Volume bâti privé au-dessus d'une rue (domaine public).

PAREMENT :

Terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres de taille ou les briques sont assemblés dans la maçonnerie.

PERGOLA :

Sorte de tonnelle (treille) comportant des poteaux ou colonnes et des poutrelles à claire-voie formant toiture.

PIERRE SECHE :

La maçonnerie à pierres sèches (ou maçonnerie à sec ou encore maçonnerie sèche) est une technique de construction consistant à assembler, sans aucun mortier à liant, des moellons, des plaquettes, des blocs, des dalles, bruts ou ébauchés, pour monter un mur, un voûtement.

PILASTRE :

Élément vertical formé par une saillie rectangulaire (si elle est ronde, c'est une colonne engagée), généralement muni d'une base et d'un

chapiteau à la manière d'une colonne.

PORTE COCHERE :

De dimensions suffisantes pour permettre l'accès des véhicules (les coches) à l'intérieur du bâtiment, elle est composée de deux lourds battants et souvent en bois mouluré.

RÈGLES DE L'ART :

Ensemble de prescriptions techniques dont l'application doit aboutir à une construction sans défaut.

SERLIENNE :

Groupement de 3 baies dont la centrale est couverte d'un arc en plein cintre et les 2 latérales d'un linteau droit ou d'une plate-bande à hauteur d'imposte. Motif typique de l'architecture maniériste vénitienne du XVI^e siècle, utilisé par Sebastiano Serlio et Andrea Palladio.

SOUBASSEMENT :

Partie inférieure d'un édifice (aussi : d'une menuiserie), située au-dessus du niveau du sol et servant de support aux parties supérieures.

TRAVERSE :

Montant horizontal fixe, en pierre ou en bois sculpté, qui divise une baie en plusieurs parties. Spécifique au bâti médiéval et Renaissance. Aussi, élément horizontal de menuiserie.

TRAILLE :

Assemblage de bois ou de métal à large maille servant de support pour végétaux grimpants.

TRUMEAU :

Partie pleine d'un mur comprise entre deux baies.

VÉRANDA :

Ouvrage léger et généralement vitré venant clore un espace extérieur et faisant "tampon" avec l'espace intérieur.

Crédits photographiques

CAUE du Gard, excepté :

- p.7 : Carte postale ancienne
- p.48 (en bas) : villa d'architecte : Yann Roubeau
- p.49 : villas d'architectes : José Marcos et Benoît Gillet Architectes
- p.50 : villas d'architectes : Frédéric Boivin, DEFT Architectes, Emmanuel Delmas
- p.51 : villas d'architectes : François Privat, Yann Roubeau, TAUTEM Architectes
- p.52 : villa d'architecte : Marc Veyrat
- p.53 : villas d'architectes : Eric Grenier, Marc Veyrat
- p.71: Service Départemental de l'Architecture du Gard, croquis d'étude 2005

Bibliographie

- . CAUE du Gard, *Guide architectural et paysager du Massif des Gorges du Gardon*, 2016
- . Cévennes magazine n° 1963 de février 2018 , *Anduze au siècle dernier*
- . Jacques Dreyfus, A.B.F. chef du SDAP du Gard, *Le secteur sauvegardé de Nîmes, guide pratique*
- . Jean-Pierre Dufoix, architecte en chef des monuments historiques, *Anduze, Etude de centre urbain, Inventaire archéologique*, 1977, Ministère de la culture et de la communication
- . sous la direction de Jean-Marie Pérouse de Montclos, *Le guide du Patrimoine Languedoc-Roussillon*, 1996, Hachette
- . Alain Rouquette, *Anduze et les anduziens à travers les siècles*
- . Service départemental de l'architecture et du patrimoine, *Anduze, projet de mise en valeur du Plan de Brie*, 2005

Contacts utiles

Mairie d'ANDUZE

1, Plan de Brie - 30 140 Anduze
04 66 61 80 08

CAUE du Gard

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Gard
(accompagnement des collectivités pour les questions d'urbanisme, d'architecture, de paysage)
29, rue Charlemagne - 30000 Nîmes
04 66 36 10 60
acceuil@caue30.fr

EIE du CAUE du Gard

Espace Info Energie du C.A.U.E.
(accompagnement des collectivités pour les questions d'environnement, maîtrise de l'énergie, énergies renouvelables)
29, rue Charlemagne - 30000 Nîmes
04 66 70 98 58
eie@caue30.fr

ATD du Gard

Agence Technique Départementale du Gard
29, rue Charlemagne - 30000 Nîmes
(accompagnement des collectivités pour les questions juridiques, techniques et de financements)
04 66 02 85 50
contact@atdgard.fr

UDAP

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
2 Rue Pradier 30000 Nîmes
04 66 29 50 18

CONSEIL DEPARTEMENTAL

(Informations sur les politiques en cours sur le département)

Rue Guillemette 30044 Nîmes
04 66 76 76 76

DDTM
Direction Départementale des Territoires
et de la Mer du Gard
89, rue Weber - CS 52002 - 30907 Nîmes
04 66 62 62 00

DREAL LR
Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
520 allée Henri II de Montmorency
34064 Montpellier
04 34 46 64 00

ARS
Agence Régionale pour la Santé
du Languedoc Roussillon
6 rue du Mail - 30000 Nîmes
04 66 76 80 00

ANAH
Agence Nationale de l'Habitat
Cité Administrative - 89 rue Weber - CS
52002 - 30907 Nîmes Cédex 2
04 66 52 63 00

ADIL
Agence Départementale d'Information
sur le Logement
7 rue Nationale - 30000 Nîmes
04 66 2722 23

ADEME
Agence de l'Environnement et de la
Maîtrise de l'Énergie
(Informations, formations, conseils, aides
financières pour la maîtrise de l'énergie)
Résidence Antalya, 119 avenue Jacques
Cartier 34965 Montpellier
04 67 99 89 79

ARCHITECTES LIBERAUX
Capacité d'intervention sur tout projet
et apport de compétence de concepteur.
Pages jaunes de l'annuaire France
Télécom. Rubrique «Architectes et
agréés en architecture»

ORDRE DES ARCHITECTES
Liste des architectes inscrits sur :
www.architectes.org (Tableau d'inscription mis
à jour par les Conseils Régionaux)

CENTRE DE RESSOURCES DOCUMENTAIRES DU C.A.U.E.

Documentations thématiques :
CAUE, Architecture, Habitat,
Patrimoine, Environnement
Urbanisme / Paysages / Espaces verts,
Législation, Bois, Énergie, Pédagogie
Documentation à consulter sur place,
sur rendez-vous :
Thierry BAUMET
04 66 70 98 49

Envoyé en préfecture le 21/02/2020

Reçu en préfecture le 21/02/2020

Affiché le

ID : 030-213000102-20200220-DELIB_202001_4-DE



Anduze
Porte des Cévennes

30 Gard
SLO
Conseil d'architecture, d'urbanisme



Le Guide architectural du Centre ancien d'Anduze s'inscrit dans une réflexion globale de conservation et de sensibilisation afin de concilier la préservation du patrimoine et la qualité de l'accueil du public.

Réalisé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Gard, à la demande de la commune d'Anduze, porteuse de cette démarche, ce guide se veut un document d'information, de sensibilisation et d'appui pour ceux qui veulent réhabiliter ou rénover une construction existante, réaliser une maison neuve ou encore aménager ou améliorer les abords d'une habitation.

