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

Commune de
Saint Jean de Ceyrargues (30)

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

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Elaboration PLU	7 mai 2004	8 novembre 2006	11 mai 2007	5 octobre 2007
Révision Générale	17 mai 2021	14 avril 2025	18 août 2025	8 décembre 2025

approbation

5 - Règlement

l* |a|gence|a|ctions|t|erritoires
33 rue des Avant-Monts - 34080 Montpellier
tél : 04 48 78 20 90 lagence-at@lagence-at.com

SOMMAIRE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1

I.5.1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES 5
I.5.2. DÉROGATIONS 8
I.5.3. STATIONNEMENT 9
I.5.4. LES SANCTIONS 9

II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES 10

II.1. RISQUE INONDATION 11

II.1.1. PPRI 11
II.1.2. INONDATION - EXECO 11
II.1.3. INONDATION - AUTRES DONNÉES 11
II.1.4. RECUL DES COURS D'EAU 11
II.1.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES 12
II.1.6. PLUVIAL ET RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL 14
II.1.7. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RISQUE DE DÉVELOPPEMENT DU MOUSTIQUE-TIGRE 14

II.2. ALÉA FEU DE FORÊT 14

II.2.1. PRÉVENTION DES INCENDIES 14
II.3.1. ZONE DE PRUDENCE LIGNE HT 15
II.4.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES 16
II.4.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 16
II.4.3. PRÉSOMPTION ARCHÉOLOGIE 16
II.4.4. IMPLANTATION DANS LA PENTE 17
II.4.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 17
II.4.6. IMPLANTATION DANS LA PENTE 18

II.5. ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) 18

II.6. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 18

II.6.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES 18
II.6.2. DESSERTE DES TERRAINS 18
II.6.5. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 19
II.6.6. PROTECTION DES CAPTAGES 21

II.7. AUTRES RÈGLES COMMUNES 21

II.7.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF 21
II.7.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS 21

II.8. PROJET D'ENSEMBLE ET ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME 21

III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 23

III.1. CHAPITRE I - ZONE UBA 24

III.2. CHAPITRE II - ZONE UM 31

III.3. CHAPITRE III - ZONE UAG 39

III.4. CHAPITRE IV - ZONE UEP 46

III.5. CHAPITRE V - ZONE UT 52

IV. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE 59

IV.1. CHAPITRE I - ZONE AUH 60

V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 67

V.1. CHAPITRE I - ZONE A 68

VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 75

VI.1. CHAPITRE I - ZONE N 76

VII. ANNEXE 1 - LEXIQUE 83

VIII. ANNEXE 2 - PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES LOCALES 89

IX. ANNEXE 3 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23) 91

X. ANNEXE 4 : DOCTRINE URBANISME ET RISQUE 95

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Saint-Jean de Ceyrargues**.

I.2. CONTENU MODERNISÉ

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre I[er] du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur au 1[er] janvier 2016, la commune est dans le cadre d'un contenu modernisé du PLU.

I.3. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.111-3 à L.111-5; L.111-22 et aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30.

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

— a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
— b) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

I.4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

☐ LES ZONES URBAINES

— Zone **Uba** correspondant à la zone urbaine du bourg ancien du village.
— Zone **Um** correspondant à la zone urbaine mixte, à dominante pavillonnaire.
— Zone **Uag** correspondant à la zone urbaine accueillant des exploitations agricoles.
— Zone **Uep** correspondant aux équipements publics écoles/salle polyvalente
— Zone **Ut** correspondant aux équipements structurants du camping.

☐ LES ZONES À URBANISER

— Zone **AUh** correspondant à l'urbanisation future à vocation d'habitat.

☐ LES ZONES AGRICOLES

— Zone **A** protégée en raison de sa vocation agricole composée du secteur **Ap** correspond aux espaces dédiés à l'agriculture sur lesquels s'exercent de forts enjeux de protection (paysager notamment).

☐ LES ZONES NATURELLES

— Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, comprenant le secteur :

> **Nt** secteurs naturels du camping

Ces différentes zones sont concernées par des règles communes et des règles propres à chacune.

occupations du sol autorisées

occupations du sol autorisées sous conditions

les vocations et types d'occupation par zones		Uba	Um	Uag	Uep	Ut	AUh
exploitation agricole et forestière	**exploitation agricole** existante extension			■			
	exploitation agricole nouvelle			■			
	exploitation forestière						
habitation	**logement** existant extension	■	■	▪		▪	■
	logement nouveau	■	■	▪		▪	■
	hébergement (résidences ou foyers avec services)	■	■				■
commerce et activités de service	**artisanat et commerce de détail**	■	▪				
	restauration	■				■	
	commerce de gros						
	activité de service avec accueil d'une clientèle	■	▪				
	hôtels et autres hébergements touristiques	■				■	
	cinéma	■			■		
équipement d'intérêt collectif et services publics	**locaux et bureaux accueillant du public** des administrations publiques et assimilées	▪	▪		■		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	▪	▪		■		▪
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	▪			■		
	salle d'art et de spectacle	▪			■		
	équipement sportif	▪	▪		■		
	autres équipements recevant du public	▪	▪		■		
	lieux de culte	▪			■		
autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire	**industrie**						
	entrepôt						
	bureau	▪	▪				
	centre des congrès et d'exposition						
	cuisine dédiée à la vente en ligne						

occupations du sol autorisées occupations du sol autorisées sous conditions

les vocations et types d'occupation par zones		A	Ap	N	Nt
exploitation agricole et forestière	**exploitation agricole** existante extension				
	exploitation agricole nouvelle				
	exploitation forestière				
habitation	**logement** existant extension				
	logement nouveau				
	hébergement (résidences ou foyers avec services)				
commerce et activités de service	**artisanat et commerce de détail**				
	restauration				
	commerce de gros				
	activité de service avec accueil d'une clientèle				
	hôtels et autres hébergements touristiques				
	cinéma				
équipement d'intérêt collectif et services publics	**locaux et bureaux accueillant du public** des administrations publiques et assimilées				
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées				
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	salle d'art et de spectacle				
	équipement sportif				
	autres équipements recevant du public				
	lieux de culte				
autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire	**industrie**				
	entrepôt				
	bureau				
	centre des congrès et d'exposition				
	cuisine dédiée à la vente en ligne				

I.5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

I.5.1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

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

Rappel des principales règles (non exhaustif).

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

☐ DISPENSÉ DE TOUTE FORMALITÉ

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

h) Le mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

j) Les terrasses de plain-pied ;

k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, 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.

Toutefois, cette durée est portée à :

a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires :

- -au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;

b) Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques et dans les sites classés ou en instance de classement, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Dans les sites classés ou en instance de classement, le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, pour des raisons de sûreté ou si la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale :

a) Les constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;

b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;

c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;

d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires ;

e) Les constructions situées sur une propriété immobilière de l'Etat, soit au sein d'établissements, d'installations ou d'ouvrages désignés par l'autorité administrative en application de l' article L. 1332-1 du code de la défense , soit destinées elles-mêmes à être désignées par cette autorité, et réalisées pour le compte des services mentionnés à l' article R. 811-1 du code de la sécurité intérieure relevant du ministre de la défense ;

f) Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense.

En application du e de l'article L. 421-5, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature et de leur implantation sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer, les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur caractère amovible, les auvents, rampes d'accès et terrasses accolés :

- aux habitations légères de loisirs implantées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38 où leur implantation est permise ;
- aux résidences mobiles de loisirs installées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42 où leur ins-

tallation est permise.

☐ SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-38, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

Toutefois, ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol, ni aux antennes-relais de radiotéléphonie mobile ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;

i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés ;

j) Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m2 et inférieures ou égales à 20 m2.

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

I.-Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédés d'une déclaration préalable :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;

c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

II.-En outre, dans les sites classés ou en instance de classement, dans les sites patrimoniaux remarquables et dans les abords des monuments historiques, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

a) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38, quelle que soit leur surface de plancher ;

b) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres;

c) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à quatre mètres et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

f) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

g) Les terrasses de plain-pied ;

h) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés.

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

I.5.2. DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet de dérogation, conformément aux articles L.152-3 et L.152-4 du Code de l'urbanisme.

☐ **ARTICLE L.152-3 C.U. :**

«Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.»

☐ **ARTICLE L.152-4 C.U. :**

«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

I.5.3. STATIONNEMENT

Il est rappelé que des obligations en terme de stationnement sont prévues par le présent PLU et doivent être réalisées, conformément aux articles L.151-30 et suivants du Code de l'Urbanisme,.

I.5.4. LES SANCTIONS

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

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).
- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.
- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 600-1 du code de l'urbanisme).

II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II.1. Risque inondation

II.1.1. PPRI

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par le PPRi Gardon Amont. Les règles du PPRi s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées. Il doit être fait application de l'ensemble du PPRi, décliné dans l'annexe PPRi.

II.1.2. INONDATION - EXECO

Le territoire communal est soumis au risque inondation, dans les zones identifiées sur la carte EXECO (figurant sur les documents graphiques et en annexe du PLU à titre d'information), pour le risque d'inondation par ruissellement et par débordement. Il sera fait application de la doctrine risque, en annexe du présent règlement.

☐ RISQUE PAR DÉBORDEMENT

Dans les secteurs identifiés sur la carte EXECO avec un risque potentiel d'inondation par débordement :

— l'aléa fort est défini dès lors que la hauteur d'eau est supérieure à 50 cm,
— l'aléa modéré lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 50 cm
— l'aléa résiduel est défini lorsqu'une zone est hors zone inondable de la crue de référence, mais dans l'emprise hydrogéomorphologique.

☐ RISQUE PAR RUISSELLEMENT

L'aléa ruissellement se caractérise par des écoulements violents générant de fortes vitesses d'écoulement mais pas nécessairement des hauteurs d'eau importantes. Ainsi, la caractérisation de l'aléa ruissellement nécessite de prendre en compte aussi les vitesses selon les modalités qui suivent :

— hauteur d'eau supérieure à 50cm, quelque soit la vitesse: aléa fort
— hauteur d'eau inférieure à 50cm, mais vitesse supérieure à 0,5 m/s : aléa fort
— hauteur d'eau inférieure à 50cm et vitesse inférieure à 0,5 m/s : aléa moyen

☐ RAPPEL DES PRINCIPALES RÈGLES

— en zone urbanisée : interdiction de construction d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables et calage des planchers à PHE+30cm (ou TN+80cm sans PHE)
— en zone non urbanisée : principe d'inconstructibilité sauf pour les bâtiments agricoles sous conditions et extensions limitées des bâtiments existants sous conditions

II.1.3. INONDATION - AUTRES DONNÉES

Plusieurs autres études donnent des informations sur le risque inondation sur la commune, mais toutes n'ont pas la même méthodologie et les mêmes niveaux de précisions.

Dans ces zones identifiées avec un risque inondation autre que PPRi et EXECO, la «doctrine risque inondation de 2018» est à appliquer (en annexe du présent règlement) comme suit :

- pour l'Atlas des Zones Inondables (AZI), l'aléa n'étant pas différencié, il sera fait application du règlement «aléa fort» type PPRi nouvelle génération;
- dans le cas d'étude hydraulique ayant qualifié l'aléa, celui-ci peut être pris en compte. Toutefois, quand il y a superposition avec l'AZI, l'AZI doit ici être considéré comme aléa résiduel ;
- dans le cas d'étude hydraulique n'ayant pas qualifié les aléas, il sera fait application du règlement «aléa fort». Les résultats de l'étude hydraulique sont à prendre en compte en complément de l'AZI;
- les études de dégâts de crue 2002 et le relevé des PHE donnent simplement des hauteurs d'eau. Ils peuvent très ponctuellement, dans un rayon faible autour de leur point de mesure, permettre de qualifier l'aléa, mais ne peuvent en aucun cas être généralisés.

II.1.4. RECUL DES COURS D'EAU

Pour tout cours d'eau non couvert par le PPRi, toute construction doit être implantée à au moins 20m des berges pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement.

> **Ce recul de 20m inclut la règle des francs bords imposant une bande de précaution de 10 m à partir du haut des berges par rapport aux phénomènes d'érosion des berges**. Les zones concernées sont totalement inconstructibles.

Pour tous les autres ruisseaux et fossés (non qualifiés de cours d'eau), toute construction doit être implantée à au moins 5m des berges.

II.1.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

☐ COMPENSATION A L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Ces règles sont issues du Guide Pratique Pluvial Urbain d'Alès Agglomération adopté par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 16 décembre 2020.

Sur l'ensemble de la commune, 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 que 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).
- 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 R.111-2 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 R. 214-1 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 cente1male.
- 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).

☐ 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 pas-

sages 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 départementale en matière de gestion des eaux pluviales.

> 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.

> 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.

> 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.

> 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 soumis à dossier loi sur l'eau, ...) et/ou étude hydraulique spécifique analysant l'impact du projet.

> 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. Cette distance est soit :

- fixée par les limites d'inconstructibilité du PPRi,
- fixée à 20m pour tous les cours d'eau non couverts par le PPRi
- fixée à 5m sur tous les autres ruisseaux et fossés (non considérés comme cours d'eau)

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.

II.1.6. PLUVIAL ET RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL

La gestion des eaux pluviales concentrées par une urbanisation relève de la responsabilité du propriétaire privé. Tout rejet sur le domaine public routier est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de voie qui pourra exiger des aménagements à la charge du demandeur. Il est rappelé que les ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues de la plateforme routière. L'utilisation des fossés pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

De plus, il sera également nécessaire de recueillir l'avis de la collectivité compétente, gestionnaire du réseau pluvial, qui pourrait le cas échéant exiger des aménagements en lien avec ses prérogatives au titre de la GEMAPI.

II.1.7. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RISQUE DE DÉVELOPPEMENT DU MOUSTIQUE-TIGRE

L'arrêté préfectoral n° 2013-290-0004 du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif» limite les rejets d'eaux usées traitées dans le milieu. Il est toutefois recommandé, de manière générale, que les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables, ...).

Concernant les noues, il est conseillé une pente minimale de 0,5 %.

Pour les dispositifs de récupération des eaux de pluie, ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, pris en application de l'article R.1322-94 du Code de la Santé Publique.

II.2. Aléa feu de forêt

II.2.1. PRÉVENTION DES INCENDIES

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter **les obligations de débroussaillement** que prévoit l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 «relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à limiter la propagation», modifié par arrêté du 17 octobre 2019 (Cf annexe Risques Majeurs et OLD).

Toute construction ou utilisation du sol devra respecter les préconisations du Porter à Connaissance de 2021, dont les principaux éléments sont ici repris.

- Principes généraux relatifs à l'urbanisation des zones à risque feux de forêt:

Le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt, en prenant en compte la zone d'effet de propagation des feu par rayonnement autour des massifs boisés.

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

— ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre,
— ne pas créer d'urbanisation isolée,
— ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important,
— bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants, même pour les constructions déjà existantes.

- Préconisations par niveau d'aléa :

Les préconisations suivantes sont liées au niveau d'aléa feu de forêt, mais également :

— à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet,
— au niveau d'équipements de défense existants,
— le cas échéant, à la vulnérabilité du projet.

L'analyse de chaque projet doit être réalisée en prenant en compte l'aléa de la zone concernée et l'aléa des zones situées à proximité immédiate. Un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée.

	Zone non urbanisée	Zone urbanisée non équipée	Zone urbanisée équipée	
			Urbanisation peu dense	Urbanisation dense
Aléa très fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions
Aléa fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions*	
Aléa moyen	Constructions admises sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	
Aléa faible	Constructions admises **uniquement en continuité de la zone urbanisée** et prévoyant **les équipements de défense adéquats** (hydrants et voirie normalisés).	Constructions, changements de destination ou extensions admis **en continuité** ou permettant la **densification de la zone urbanisée** (comblement des dents creuses) et prévoyant **les équipements de défense adéquats** (hydrants et voirie normalisés).		

II.3. AUTRES RISQUES

☐ RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES (RGA)

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques».

☐ GLISSEMENT DE TERRAIN

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques», et notamment :

- dans les parties urbanisées, impactées par l'aléa «moyen à fort» : la réalisation d'une étude géotechnique de stabilité est recommandée, les défrichements et coupes rases sont interdits
- dans les parties non urbanisées, impactée par l'aléa «moyen à fort» : toute nouvelle construction est interdite ; les extensions des constructions existantes sont conditionnées à la non augmentation de la vulnérabilité.
- en zone d'aléa «faible», urbanisée ou non : les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont conditionnés à la réalisation d'une étude géotechnique préalable.

☐ CHUTE DE BLOCS

Dans ces secteurs, tout projet est conditionné à une étude géotechnique précisant le niveau de risque et les moyens mis en œuvre face au risque.

☐ SEISME

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

☐ RADON

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

☐ TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD) PAR VOIE TERRESTRE

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

II.3.1. ZONE DE PRUDENCE LIGNE HT

Par mesure de précaution, il est interdit, dans les zones concernées (bande d'environ 200m), la construction d'établissements sensibles (en tout secteur) mais également de toute nouvelle habitation en zone non urbanisée (An et N) ceci afin de ne pas exposer de nouvelles

populations à ce risque.

II.4. Patrimoine naturel, paysager ou bâti

II.4.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Sans objet

II.4.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

Des éléments du patrimoine culturel ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-19 et/ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

- Leur destruction ou transformation est interdite.
- Leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.
- Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 :

- les éléments du « petit patrimoine » tels que les croix de chemin doivent être préservés et restaurés, mais peuvent être légèrement déplacés dans un objectif de mise en valeur
- les puits doivent être restaurés, même si leur fonctionnement hydraulique n'est plus effectif : ceci concerne les parties en pierres, mais aussi les éléments de toiture, les pompes à bras et autres éléments mécaniques

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23:

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences).
- Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

II.4.3. PRÉSOMPTION ARCHÉOLOGIE

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, alinéa 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus-mentionné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

En-dehors de ces zones, le préfet de Région (DRAC - Service Régional de l'Archéologie) doit être saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ainsi que les travaux soumis à déclaration préalable (Art. R.423-1 du Code de l'urbanisme), les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact (Art. L. 122-1 du Code de l'environnement) et que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments his-

toriques soumis à autorisation (Livre VI du Code du patrimoine, relatif aux monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale).

Il convient de préciser deux autres dispositions réglementaires importantes :

- d'une part, le préfet de région a la possibilité de demander transmission de tout dossier d'aménagement échappant au dispositif évoqué plus haut (Art. 6 du décret de 2004) ;
- d'autre part, chaque aménageur a la possibilité de saisir le préfet de région en amont du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, afin de connaître son éventuelle intention de prescrire une opération d'archéologie préventive puis, le cas échéant, lui demander la réalisation anticipée de cette opération (Art. 10 & 12 du décret de 2004).

Dans le cas où le préfet de région a édicté des prescriptions d'archéologie préventive sur un dossier d'aménagement (diagnostic archéologique et/ou fouilles préventives), les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions (Art. 17 du décret de 2004, Art. L. 425-11 du Code de l'Urbanisme, Art. L. 512-29 du Code de l'Environnement).

Sont applicables sur l'ensemble du territoire les dispositions de l'article L.531-14 du code du patrimoine qui imposent que toute découverte de vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie, doit être immédiatement signalée au maire de la commune, lequel informera le préfet.

En application de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

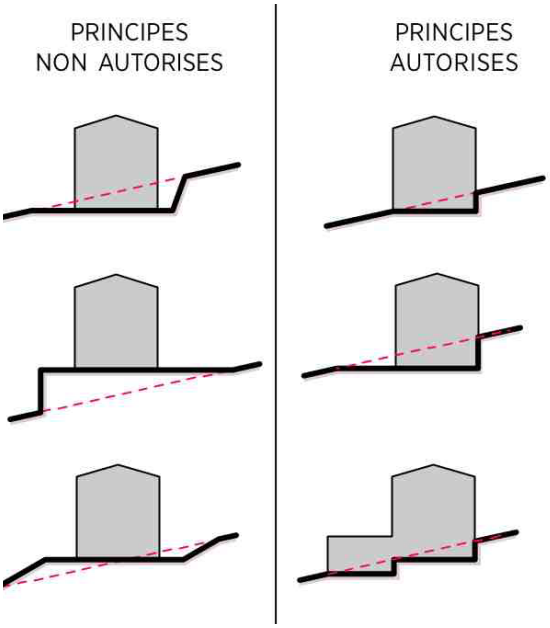
Ce zonage qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites importants sur lesquels la saisine des services de l'Etat est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

Cette cartographie ne préjuge pas de la présence éventuelle d'autres sites dans les parties du territoire non identifiées.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Archéologique communal agréé. Cette consultation en amont peut permettre en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

II.4.4. IMPLANTATION DANS LA PENTE

La construction doit respecter la topographie du site. Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone.



II.4.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.** Celles constituant des haies seront variées et la plantation de cyprès limitée.

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

- **Les plantes allergènes seront évitées, voire détruites,** notamment l'ambroisie dont le pollen présente un haut pouvoir allergisant (rhinite, conjonctivite, eczéma, urticaire, apparition ou aggravation de l'asthme, ...) et qui progresse dans le département du Gard.

- **Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services** sont obligatoirement végétalisées, leur imperméabilisation est interdite.

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

II.4.6. IMPLANTATION DANS LA PENTE

La construction doit respecter la topographie du site. Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone.

II.5. Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit dans les secteurs d'EBC. Nonobstant toute indication contraire, les EBC entraînent aussi le rejet de plein droit d'une demande d'autorisation de défrichement, telle que prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

II.6. Équipements et réseaux

II.6.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». A ce titre les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics »,

Conformément à l'article L. 51 du Code des Postes et des Communications Électroniques, et afin de prévenir l'endommagement des équipements des réseaux de communications électroniques, il revient aux propriétaires des terrains situés à proximité de ces réseaux **d'entretenir les abords, via des opérations de débroussaillage, de coupe d'herbe et surtout d'élagage.**

II.6.2. DESSERTE DES TERRAINS

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

II.6.3. Depuis les routes départementales

Il est rappelé, pour l'ensemble des zones, que toute création d'accès ou la transformation d'usage d'un accès (habitation ou hangar agricole en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public routier sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Pour ne pas compromettre la faisabilité de projets routiers, pour l'ensemble des zones, il est aussi rappelé que les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure, pourront être autorisés dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Toutes les zones que les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur. Il est rappelé que le nouveau schéma départemental routier a été adopté en juin 2023.

☐ **RÉSEAU STRUCTURANT : AUCUNE VOIE SUR LA COMMUNE.**

☐ **RÉSEAU DE LIAISON : RD981 (EST DU TERRITOIRE) ET RD7 QUI TRAVERSE LE VILLAGE**

— A ces voies s'appliquent des marges de recul de toute construction de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie,

☐ **RÉSEAU DE PROXIMITÉ : RD181 ET 391**

— A ces voies s'appliquent des marges de recul de toute construction de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,

Que ce soit pour le réseau de liaison ou de proximité, tout accès doit faire l'objet d'une autorisation- (permission de voirie):

— hors agglomération, par le Conseil Départemental du Gard (CD 30), qui peut interdire ou limiter le nombre d'accès aux parcelles riveraines (sécurité);
— en agglomération, par le gestionnaire de voirie (CD 30); la police de circulation incombe au maire qui consulte le CD 30.

II.6.4. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

II.6.5. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable en zones U et AU

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Eau potable en zones A et N

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en mairie en vertu de l'article L.2224-9 du CGCT. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation hu-

maine devra être préalablement obtenue.

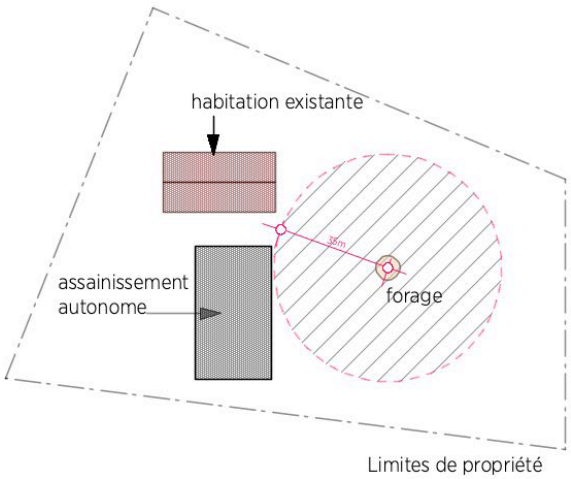
Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

— un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
— une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
— une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

- Adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée): elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du code générale des collectivités territoriales (CGCT - article L.2224-9) mais nécessitent l'avis des· services de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la-qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de ·pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum;

- Adductions d'eau dites « collectives privées» (tous les autres cas: plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé;

- Tous points d'eau destinés à la consommation humaine : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD -arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celles demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 m des limites des propriétés qu'il dessert ».



Principes d'implantation

Eaux usées

Toute nouvelle construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque la parcelle est desservie, avec éventuellement l'établissement d'une servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Une étude à la parcelle à la charge du bénéficiaire/demandeur sera à réaliser pour déterminer le type d'assainissement individuel qui sera adapté à la nature du sol.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

L'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 (modifié par l'arrêté du 7 mars 2012) fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants (EH).

L'arrêté préfectoral n°2013-290-004 du 17 octobre 2013 pose les conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif.

Se référer au zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Voir les préconisations de gestion des eaux pluviales, dans chapitre «risques» ci-dessus.

Electricité et téléphone

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

Défense incendie

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

II.6.6. PROTECTION DES CAPTAGES

Sans objet.

II.7. Autres règles communes

II.7.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris.

Les équipements publics peuvent ponctuellement déroger aux règles de la zone dans laquelle ils sont implantées si les prescriptions liées à l'équipement public le nécessitent.

II.7.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Reconstruction des bâtiments après sinistre

Pour rappel, l'article L.111-15 du code de l'urbanisme stipule :

«Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.»

Bâti existant non conforme a la règle

Pour rappel, la jurisprudence de principe Sekler du 27 mai 1988 Mme Sekler, n° 79530, la Haute juridiction administrative rappelle qu'une construction existante qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme locale ne peut faire l'objet d'un permis de construire modificatif que si, d'une part, les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou si, d'autre part, ils sont étrangers à ces dispositions. Le Conseil d'Etat reprend cette jurisprudence dans sa décision n° 407445 du 4 avril 2018.

II.8. Projet d'ensemble et article L.151-21 du code de l'urbanisme

L'article L.151-21 dispose :

«Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.»

Le présent règlement du PLU précise donc les règles applicables à l'ensemble du projet et celles applicables à l'échelle de la future division parcellaire et s'oppose à l'application systématique des règles à l'échelle de l'ensemble du projet.

☐ RÈGLES À L'ÉCHELLE DU PROJET

- obligation de mixité sociale
- respect des OAP
- stationnement à l'échelle de l'opération : stationnement visiteur (voiture, vélo, recharge électrique,...)

☐ RÈGLES À L'ÉCHELLE DE CHAQUE FUTURE DIVISION PARCELLAIRE

- destinations interdites et soumises à conditions particulières
- règles d'implantation. Notamment, les règles d'implantation entre limites séparatives (article 6) s'appliquent entre les divisions parcellaires futures.
- emprise au sol et hauteurs

— qualité architecturale, environnementale et paysagère
— stationnement imposé selon la catégorie de la construction (parking privé habitat / commerces)
— équipements et réseaux

III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

III.1. Chapitre I - Zone Uba

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Uba correspond au noyau ancien du village. Ce tissu se décline sous forme d'îlots très denses composés essentiellement de maisons de ville et desservi par des ruelles étroites.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : il s'agit des alignements et de l'ordonnancement des façades qui participent à la cohérence d'ensemble et les détails architecturaux témoins d'une longue histoire de ce centre urbain.

☐ LOCALISATION

Cette zone représente la partie centrale du village historique.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- adapter le bâti ancien en terme de confort thermique et d'usage,
- encourager la réhabilitation et l'habitat dans le bâti ancien,
- favoriser la mixité d'usage,
- harmoniser l'ensemble architectural en préservant les qualités intrinsèque de l'architecture ,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques (cf annexe risques)**
- **aux servitudes d'utilité publique (cf liste, plan et textes des SUP).**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

III.1.1. Zone Uba : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Le commerce de gros
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

III.1.2. Zone Uba : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Dans les secteurs identifiés sur les plans graphiques concernés par un risque, notamment un risque inondation (EXECO ruissellement) ou un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout) ;
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

III.1.3. Zone Uba : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.1.4. Zone Uba : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

Non réglementée.

III.1.5. Zonez Uba : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— pour les constructions implantées en deuxième rideau[1] ;
— pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;

1 *Voir définition dans le lexique en annexe*

— lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
— si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
— pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
— lorsqu'il existe une servitude de passage ;
— en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
— pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

☐ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir.

☐ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées.

III.1.6. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

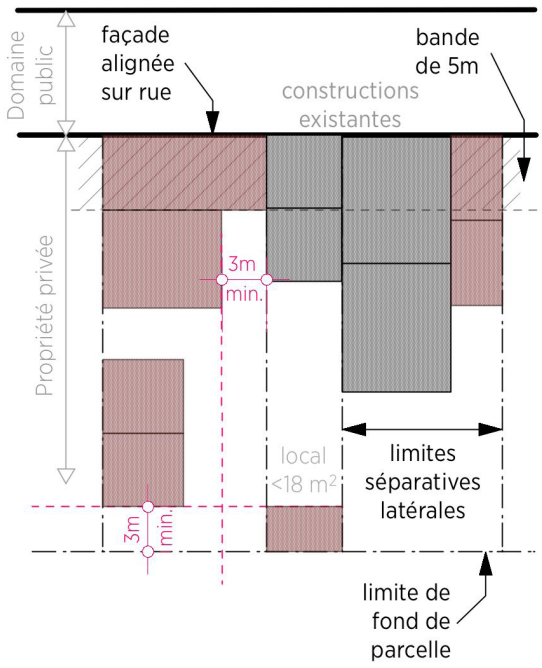
Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Au-delà de la bande des 5 mètres, les constructions peuvent être implantées **soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 m**.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
— lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
— si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
— pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
— lorsqu'il existe une servitude de passage ;
— en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur.



Implantation des constructions par rapport aux limites

III.1.7. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

Non réglementée.

III.1.8. Zone Uba : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.1.9. Zone Uba : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

La hauteur maximale des constructions est la plus grande des hauteurs existantes de l'îlot.

III.1.10. Zone Uba : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles ,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

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

Couleurs en façade sur rue

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre.

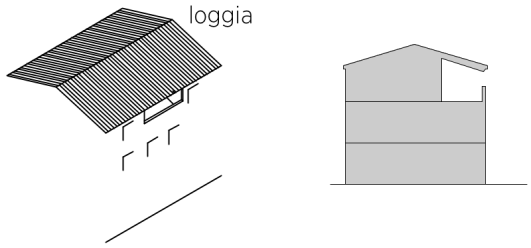
La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Couvertures, toitures

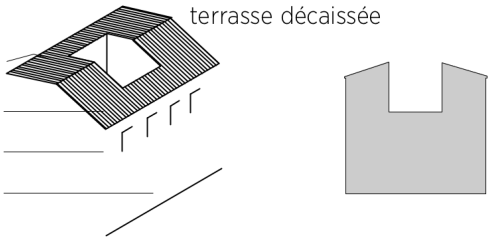
Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%,** sauf dans le cas d'un bâti préexistant à une pente unique où elle peut être maintenue. Le sens des pentes est perpendiculaire à la voie publique principale.

Sont autorisées :

- **les loggias** dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade;

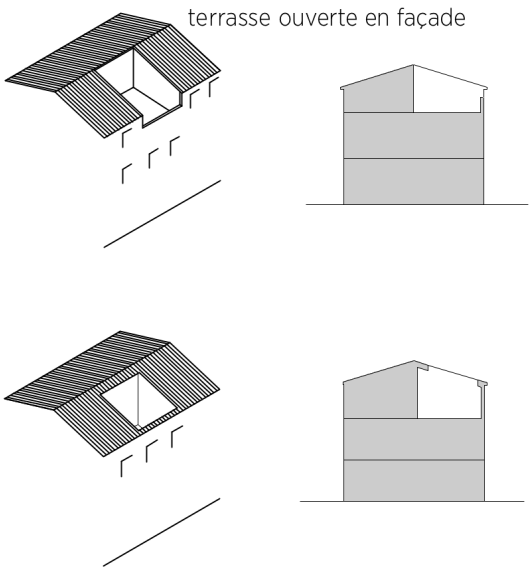


- l**es terrasses en décaissé** de toiture, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et dans la limite maximale de 50% du pan de toiture.



Sont interdits :

- **les chiens assis** *(se reporter à la définition dans le LEXIQUE en annexe.)*
- **les terrasses créant une rupture** dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des débords de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.



Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.** Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les dispositifs d'éclairement de type puits de lumière** situés dans le plan de toiture sont autorisés,
- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche,
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

Façades sur rue

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

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

Les peintures peuvent éventuellement être ponctuellement acceptées (bandeau sous génoise, par exemple), si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Percements et menuiseries en façade sur rue

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

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront **à dominante verticale** : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les teintes des menuiseries (fenêtres et volets) doivent s'harmoniser avec les tons pierre de la façade.

Eléments techniques

Les blocs de climatiseur, les paraboles, les éléments de production d'énergie ou eau-chaude solaire, ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les blocs de climatiseurs seront placés sur les façades arrières ou en sous-toiture. Ils sont tolérés en façade sur rue uniquement en cas d'impossibilité technique (cas d'un appartement n'ayant qu'une façade, sur rue); dans ce cas ils doivent être positionnés en harmonie avec les ouvertures et intégrés (habillage bois ou métal).

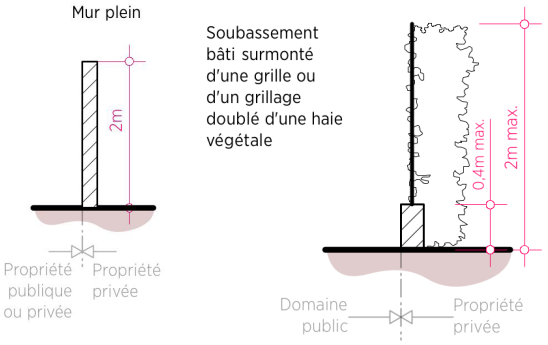
Clôtures

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**

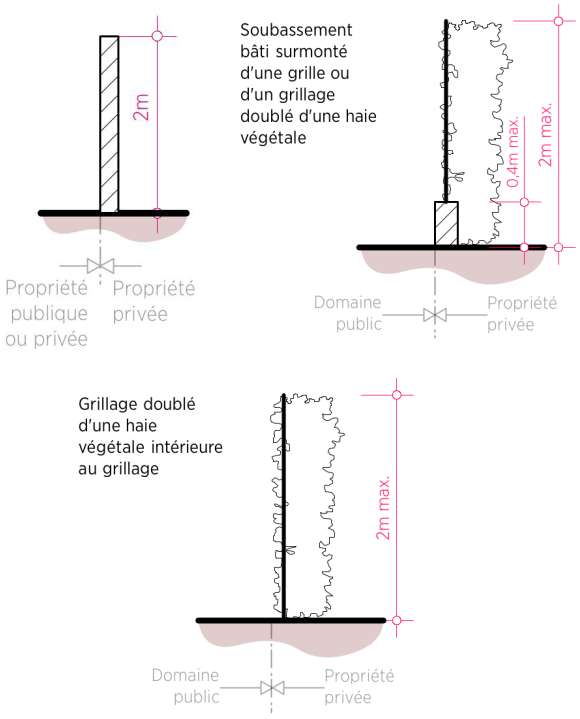
L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

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

— **d'un mur plein de 2m maximum, traité avec le même soin et en harmonie avec les façades principales**
— **d'un muret** (de pierre sèche ou de blocage, ou enduits selon les mêmes règles que pour les façades) **de 40cm surmonté d'une grille , avec une hauteur totale de 2 mètres.**



Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.
Elles sont constituées :
— soit un mur plein,
— soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage,
— soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.



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

Les portails et portillons seront traités avec le même soin que l'ensemble de la construction et seront traités en ferronnerie.

III.1.11. Zone Uba : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

III.1.12. Zone Uba : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir également la palette végétale en annexe.

Sans objet

III.1.13. Zone Uba : Obligations imposées en matière de stationnement.

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Cas d'une rénovation avec garage existant :

> changement de destination ou d'usage du garage possible

- si possibilité de créer le stationnement ailleurs
- si le garage ne permet pas le stationnement
- si son usage est dangereux

> dans tous les autres cas, maintien du garage.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.1.14. Zone Uba : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

III.1.15. Zone Uba : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

III.1.16. Zone Uba : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.2. Chapitre II - Zone Um

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Um recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités de service, principalement réalisées sous formes de maisons individuelles pavillonnaires.

Cet ensemble forme un ensemble aéré aux caractéristiques architecturales variées. Les espaces publics y sont souvent très limités.

☐ LOCALISATION

Cette zone se localise autour du centre ancien et chemin des Brusses.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- optimiser le foncier constructible
- harmoniser et améliorer le traitement des limites entre espace public et espace privé
- permettre la mixité fonctionnelle
- préserver les qualités paysagères présentes
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques (cf annexe risques)**
- **aux servitudes d'utilité publique (cf liste, plan et textes des SUP).**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

III.2.1. Zone Um : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles, ;
- Les exploitations forestières ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- Les lieux de culte ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

III.2.2. Zone Um : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Dans les secteurs identifiés sur les plans graphiques concernés par un risque, notamment un risque inondation (EXECO ruissellement) ou un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les activités de service avec accueil d'une clientèle et les bureaux, sont autorisées dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout);
- L'artisanat et commerce de détail est autorisé sous réserve d'absence de nuisance avec le voisinage ;
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics non mentionnés à l'article 1 ci-dessus, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage;

III.2.3. Zone Um : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.2.4. Zone Um : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

L'emprise au sol maximale est de 0,4.

Une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est au maximum de 20% de l'emprise au sol.

Une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements intermédiaires au titre de l'article L.151-28 4° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est au maximum de 20% de l'emprise au sol.

Une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

III.2.5. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Au droit des routes départementales, se référer aux règles communes à toutes les zones.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter **soit en limite de voie publique soit avec un recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

La marge de recul sera traitée en espace paysager.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les constructions implantées en deuxième rideau (sans façade sur rue);
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle,
- lorsqu'il existe une servitude de passage,
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur,
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

☐ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60m.**

Pour les parties surélevées de plus de 0,60m du terrain naturel, le recul est de 3m minimum.

III.2.6. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

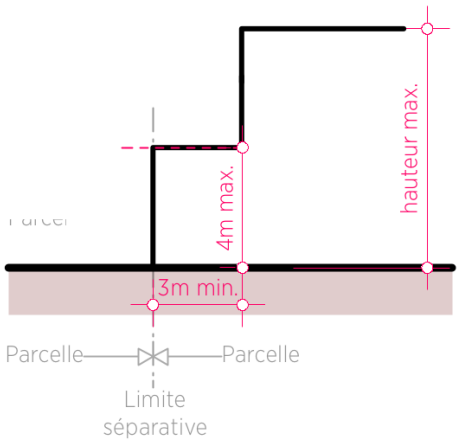
Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter :

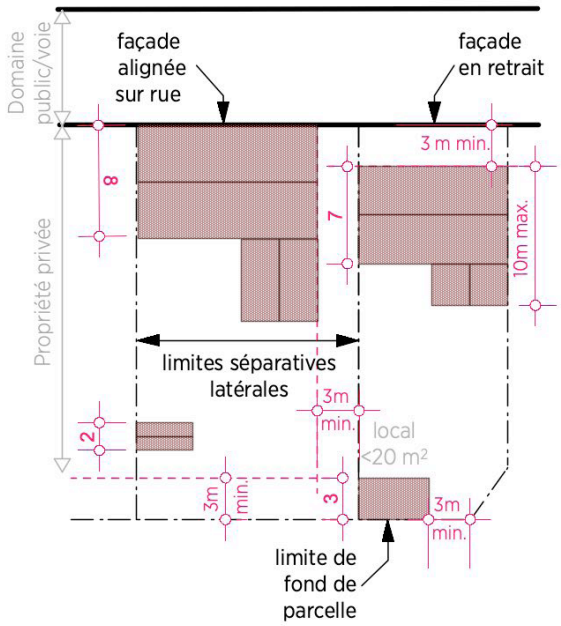
- **soit en limite séparative latérale,** dans ce cas :

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- la longueur de la construction ne peut dépasser 10 mètres de long par limite séparative .
- la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

- **soit avec un recul de 3 mètres** minimum des limites séparatives latérales.



Implantation des constructions par rapport aux limites

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

☐ **PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE**

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.**

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m.

III.2.7. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges [1]voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 20 m² maximum.

☐ **PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE**

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60m.**

Pour les parties surélevées de plus de 0,60m du terrain naturel, le recul est de 3m minimum.

III.2.8. Zone Um : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.2.9. Zone Um : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

La hauteur maximale des constructions est de 9m.

1 *Voir définition dans lexique*

III.2.10. Zone Um : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdits .

Couvertures, toitures

Les pentes de toitures seront entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en tout type de limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Les toitures seront couvertes en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les maçonneries réalisées en moellons de béton ou autres matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché.

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

Eléments techniques

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale. Ils ne seront pas visibles

Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.

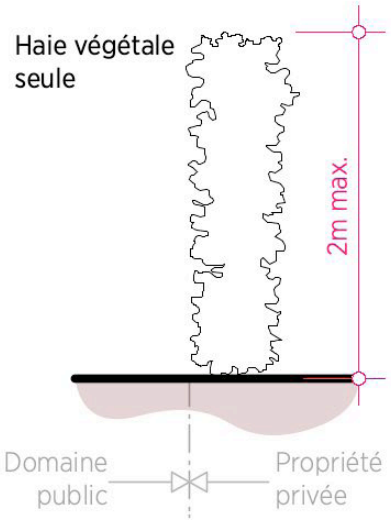
Clôtures

Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

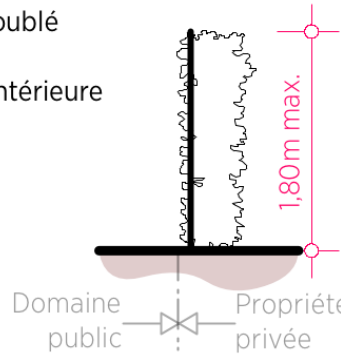
Si elles existent, les clôtures sur le domaine public comme en limites séparatives sont constituées :

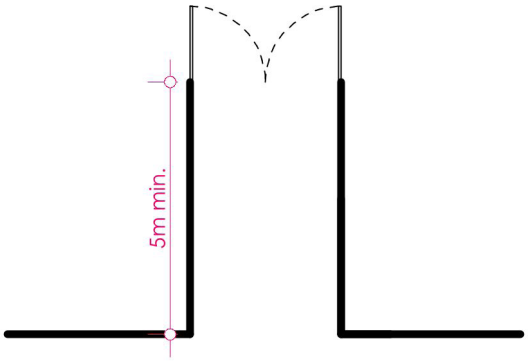
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complétera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.

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

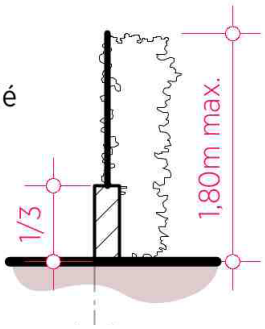


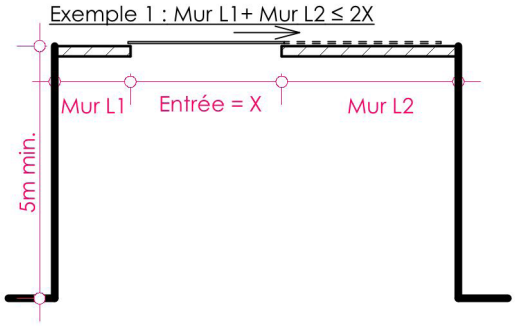
Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage





Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale





Les brise-vues (éléments rajoutés en bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique. Les clôtures en tôle perforée sont autorisées si elles sont constitutives de la clôture, en remplacement de la grille ou du grillage.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

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

Les portails ont un recul d'au moins 5m, sur toute voie publique ou privée.

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

III.2.11. Zone Um : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du volume constructible de maximum 20% (applicable uniquement sur l'emprise au sol) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

III.2.12. Zone Um : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

La part minimum d'espace végétalisé est de 30%.

Voir également la palette végétale en annexe.

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation

et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

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

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

III.2.13. Zone Um : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.**

Les parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500m² devront intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des diapositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

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

- **logement** : minimum 2 places par logement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est en outre exigé une place visiteur par logement.
- **hôtels et autres hébergements touristiques**, dont les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme, une place par chambre.
- **autres destinations** : 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.2.14. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

III.2.15. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

III.2.16. Zone Um : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.3. Chapitre III - Zone Uag

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Uag correspond aux secteurs d'usage agricole dans le village et aux abords immédiats.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : il s'agit des alignements et de l'ordonnancement des façades qui participent à la cohérence d'ensemble et les détails architecturaux témoins d'une longue histoire de ce centre urbain.

☐ LOCALISATION

Dans et aux abords de la partie centrale du village.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- conforter et pérenniser l'usage agricole
- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- harmoniser l'ensemble architectural en préservant les qualités intrinsèques de l'architecture.

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques (cf annexe risques)**
- **aux servitudes d'utilité publique (cf liste, plan et textes des SUP).**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

III.3.1. Zone Uag : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Le logement non conforme à l'article 2 ;
- L'hébergement ;
- Le commerce et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics;
- Les autres activités du secteur primaire, secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (hors exploitation agricole).

III.3.2. Zone Uag : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Dans les secteurs identifiés sur les plans graphiques concernés par un risque, notamment un risque inondation (EXECO ruissellement) ou un aléa feu de forêt,

se référer aux règles communes à toutes les zones.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- le logement de l'exploitant agricole (extension de l'existant ou logement nouveau) est autorisé dans la limite d'un logement par exploitation ;
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante .

III.3.3. Zone Uag : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.3.4. Zone Uag : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

Non réglementée.

III.3.5. Zonez Uag : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— pour les constructions implantées en deuxième rideau ;
— pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
— lorsque le projet de construction intéresse la totalité

d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

☐ **LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT**

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir.

☐ **LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE**

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60m.**

Pour les parties surélevées de plus de 0,60m du terrain naturel, le recul est de 3m minimum.

III.3.6. Zone Uag : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :
- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur.

III.3.7. Zone Uag : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

Non réglementée.

III.3.8. Zone Uag : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.3.9. Zone Uag : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

Dans le cas de bâti existant, la hauteur maximale des constructions est la plus grande des hauteurs existantes de l'îlot.

En l'absence de bâti pré-existant, la hauteur maximale est fixée à 9m.

III.3.10. Zone Uag : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles ,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

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

Couleurs en façade sur rue

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre.

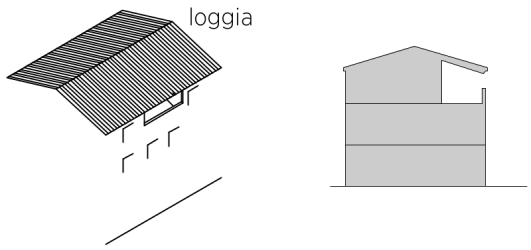
La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Couvertures, toitures

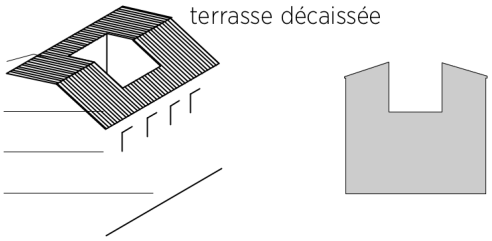
Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%,** sauf dans le cas d'un bâti préexistant à une pente unique où elle peut être maintenue. Le sens des pentes est perpendiculaire à la voie publique principale.

Sont autorisées :

- **les loggias** dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade;

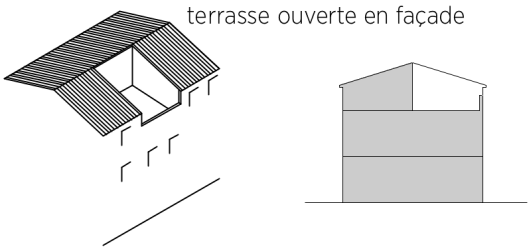


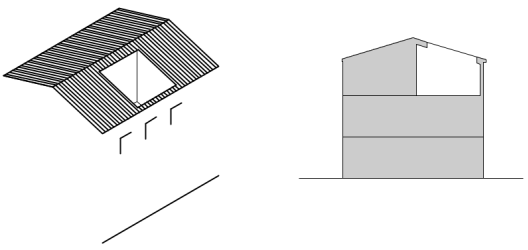
- l**es terrasses en décaissé** de toiture, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et dans la limite maximale de 50% du pan de toiture.



Sont interdits :

- **les chiens assis** *(se reporter à la définition dans le LEXIQUE en annexe.)*
- **les terrasses créant une rupture** dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des débords de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.





Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.** Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi,

les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les dispositifs d'éclairement de type puits de lumière** situés dans le plan de toiture sont autorisés,
- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche,
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

Façades sur rue

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

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

Les peintures peuvent éventuellement être ponctuellement acceptées (bandeau sous génoise, par exemple), si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Percements et menuiseries en façade sur rue

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

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront **à dominante verticale** : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les teintes des menuiseries (fenêtres et volets) doivent s'harmoniser avec les tons pierre de la façade.

Eléments techniques

Les blocs de climatiseur, les paraboles, les éléments de production d'énergie ou eau-chaude solaire, ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les blocs de climatiseurs seront placés sur les façades arrières ou en sous-toiture. Ils sont tolérés en façade sur rue uniquement en cas d'impossibilité technique (cas d'un appartement n'ayant qu'une façade, sur rue); dans ce cas ils doivent être positionnés en harmonie avec les ouvertures et intégrés (habillage bois ou métal).

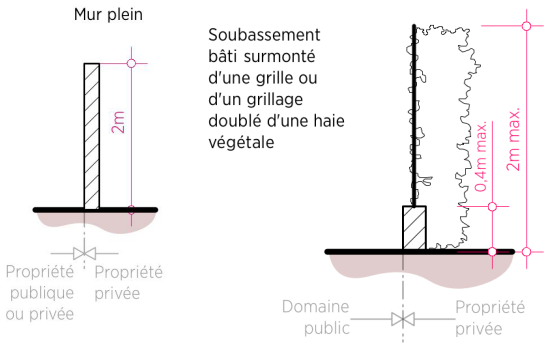
Clôtures

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

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

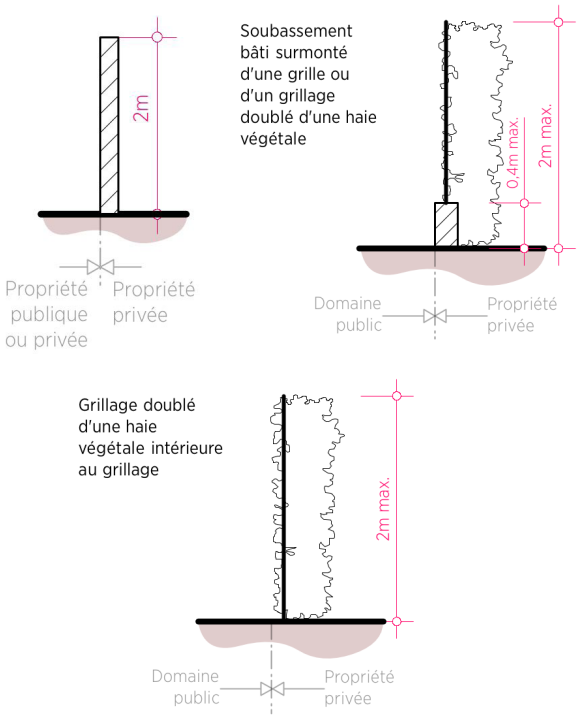
- **d'un mur plein de 2m maximum, traité avec le même soin et en harmonie avec les façades principales**
- **d'un muret** (de pierre sèche ou de blocage, ou enduits selon les mêmes règles que pour les façades) **de 40cm surmonté d'une grille , avec une hauteur totale de 2 mètres.**



Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.
Elles sont constituées :

- soit un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale

de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage,
— soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.



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

Les portails et portillons seront traités avec le même soin que l'ensemble de la construction et seront traités en ferronnerie.

III.3.11. Zone Uag : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

III.3.12. Zone Uag : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir également la palette végétale en annexe.

Sans objet

III.3.13. Zone Uag : Obligations imposées en matière de stationnement.

Il est rappelé que le stationnement des engins agricoles doit se réaliser sur les emprises privées et ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public.

Il est exigé 1 place par logement.

Cas d'une rénovation avec garage existant :

> changement de destination ou d'usage du garage possible

- si possibilité de créer le stationnement ailleurs
- si le garage ne permet pas le stationnement
- si son usage est dangereux

> dans tous les autres cas, maintien du garage.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.3.14. Zone Uag : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

III.3.15. Zone Uag : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

III.3.16. Zone Uag : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.4. Chapitre IV - Zone Uep

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Uep correspond aux secteurs d'équipements publics des écoles /salle des fêtes. Ce secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Des adaptations mineures aux sections 2 et 3 sont autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par l'objet même de l'équipement public projeté.

☐ LOCALISATION

Aux abords du village.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver les qualités paysagères présentes
- permettre une évolution qualitative du bâti et des aménagements existants
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres
- conforter les équipements publics et permettre des compléments vers de nouveaux usages et services à la population

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques (cf annexe risques)**
- **aux servitudes d'utilité publique (cf liste, plan et textes des SUP).**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

III.4.1. Zone Uep : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- L'habitation ;
- Commerce et activité de service, sauf les cinémas ;
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

III.4.2. Zone Uep : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Dans les secteurs identifiés sur les plans graphiques concernés par un risque, notamment un risque inondation (EXECO ruissellement) ou un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme

sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Tout usage devra satisfaire à la réglementation en vigueur relative à la lutte contre le bruit de voisinage (arrêté préfectoral du 17/07/2005 et décret du 31/08/2006, ou tout document ultérieur qui viendrait les compléter/remplacer).

III.4.3. Zone Uep : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.4.4. Zone Uep : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

L'emprise au sol maximale est de 0,6.

III.4.5. Zonez Uep : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

Le long de voies départementales, se référer aux règles communes à toutes les zones.

Dans tous les autres cas, si aucune disposition ne figure au document graphique, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

III.4.6. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

— soit sur une des limites séparatives ;
— soit en retrait avec à une distance minimale de 3m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
— lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
— lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

III.4.7. Zone Uep : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.4.8. Zone Uep : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

La hauteur maximale des constructions est de 9m.

III.4.9. Zone Uep : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

Couleurs

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées, sur tout ou partie de la construction. Les terrasses inaccessibles sont végétalisées.

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

Façades

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

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

Eléments techniques

Tout élément technique, à l'exception des descentes d'eau pluviale, est intégré au volume de la construction (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, capteur solaire,...). Il ne doit pas être visible du domaine public, ni des fonds voisins. Sur fond voisin, un habillage

peut être accepté dans le cadre d'un traitement harmonieux avec la construction principale.

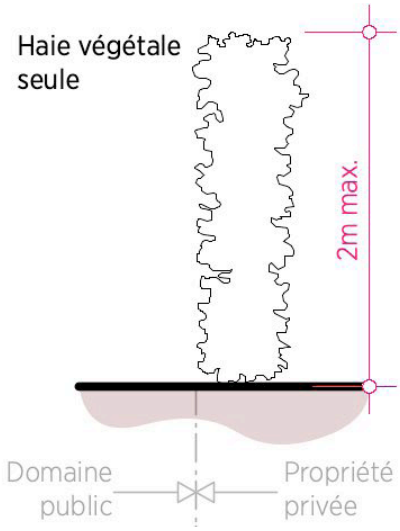
Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir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

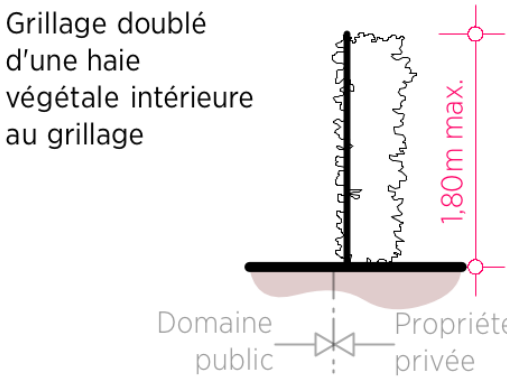
Clôtures

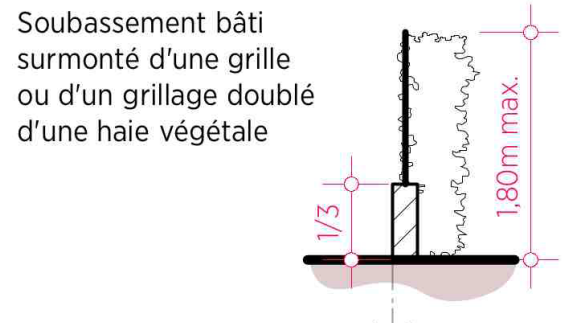
Si elles existent, les clôtures sur le domaine public sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé de végétation, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complétera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.

Les brise-vues (éléments rajoutés en bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique. Les clôtures en tôle perforée sont autorisées si elles sont constitutives de la clôture, en remplacement de la grille ou du grillage.



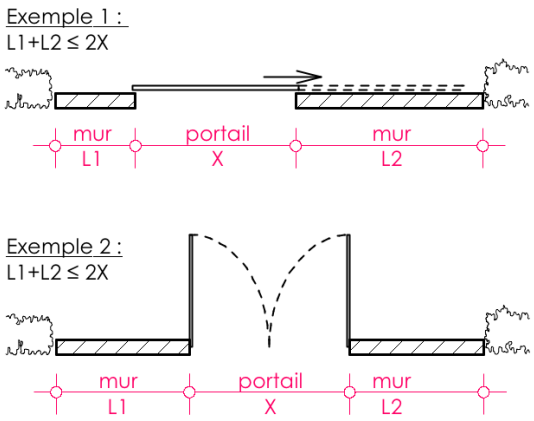




Si elles existent, les clôtures sur les fonds voisins sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

III.4.10. Zone Uep : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

III.4.11. Zone Uep : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir également la palette végétale en annexe.

La part minimum d'espace végétalisé est de 30%.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés, sauf impossibilité technique liée à l'usage même de l'équipement public.

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

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

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

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

III.4.12. Zone Uep : Obligations imposées en matière de stationnement.

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Les parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500m^2 devront intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Le nombre de places de stationnement est fonction de l'équipement concerné.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.4.13. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

III.4.14. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

III.4.15. Zone Uep : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.5. Chapitre V - Zone Ut

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Ut recouvre la partie centrale du camping, présentant un aspect très structuré et artificialisé.

☐ LOCALISATION

Camping des Vistes, au Sud du village

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- conforter les activités de loisirs existantes
- préserver les qualités paysagères présentes
- permettre une évolution qualitative du bâti existant
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques (cf annexe risques)**
- **aux servitudes d'utilité publique (cf liste, plan et textes des SUP).**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

III.5.1. Zone Ut : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les logements, sauf ceux soumis à condition à l'article 2;
- Les hébergements ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Le commerce de gros ;
- Les activités de service avec l'accueil d'une clientèle ;
- Les cinémas;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics;
- Les autres activités du secteur primaire, secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

III.5.2. Zone Ut : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Dans les secteurs identifiés sur les plans graphiques concernés par un risque, notamment un risque inondation (EXECO ruissellement) ou un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

La densification du camping (augmentation de sa capacité d'accueil) est strictement interdite.

L'habitation est uniquement autorisée si :

- elle est destinée au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage de l'activité (un seul logement par activité) ;
- si la surface de plancher n'excède pas un maximum de 90m², positionné à l'étage dans le volume du bâtiment d'activités (en R+1).

L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 100m² d'emprise au sol totale (existant + extension).

Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ne sont autorisés que dans le cadre d'un autorisation globale, de type déclaration préalable ou permis d'aménager.

III.5.3. Zone Ut : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.5.4. Zone Ut : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

L'emprise au sol maximale est de 0,3.

III.5.5. Zonez Ut : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

Le long de voies départementales, se référer aux règles communes à toutes les zones.

Dans tous les autres cas, si aucune disposition ne figure au document graphique, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

III.5.6. Zone Ut : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

III.5.7. Zone Ut : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.5.8. Zone Ut : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

La hauteur maximale des constructions est de 9m.

III.5.9. Zone Ut : Caractéristiques architecturales et paysagères

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

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

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

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

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Couleurs

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est à éviter.

Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées, sur tout ou partie de la construction. Les terrasses inaccessibles sont végétalisées.

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

Façades

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

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

Eléments techniques

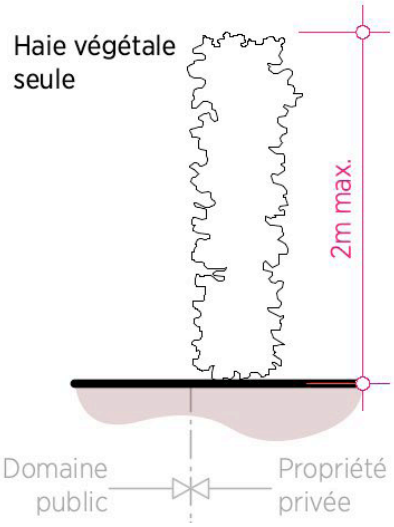
Tout élément technique, à l'exception des descentes d'eau pluviale, est intégré au volume de la construction (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, capteur solaire,...). Il ne doit pas être visible du domaine public, ni des fonds voisins. Sur fond voisin, un habillage peut être accepté dans le cadre d'un traitement harmonieux avec la construction principale.

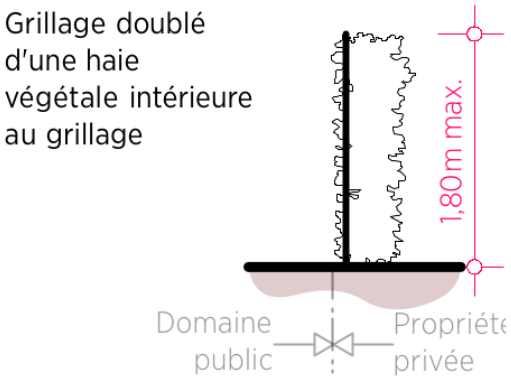
Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir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

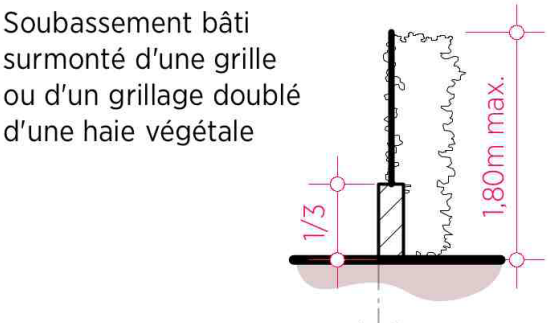
Clôtures

Si elles existent, les clôtures sur le domaine public sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé de végétation, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complétera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.





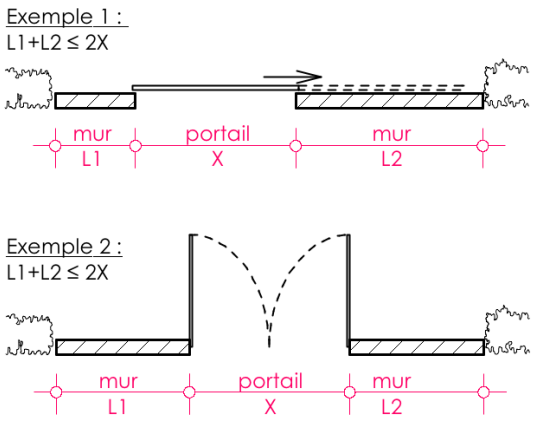


Les brise-vues (éléments rajoutés en bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique. Les clôtures en tôle perforée sont autorisées si elles sont constitutives de la clôture, en remplacement de la grille ou du grillage.

Si elles existent, les clôtures sur les fonds voisins sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

III.5.10. Zone Ut : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

III.5.11. Zone Ut : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir également la palette végétale en annexe.

Le % de surface végétalisée est au minimum de 40%.

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

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

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

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

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

III.5.12. Zone Ut : Obligations imposées en matière de stationnement.

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Les parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500m^2 devront intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

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

- logement : minimum de 2 places par logement.
- hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par emplacement de camping, plus une place pour un car par tranche de 50 emplacements.
- restauration : 1 place minimum par tranche de 40 m^2 de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.5.13. Zone Ut : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Sans objet.

III.5.14. Zone Ut : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

III.5.15. Zone Ut : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

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

IV.1. Chapitre I - Zone AUh

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone AUh recouvre la zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat, le Bouquier, urbanisable sous forme d'une opération d'ensemble sur l'ensemble la zone.

Ce secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

☐ LOCALISATION

Le Bouquier : entre le village et le cimetière

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- accroche urbaine avec l'existant en terme de forme urbaine et de maillage (piéton et routier)
- création d'espaces publics de qualité
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques (cf annexe risques)**
- **aux servitudes d'utilité publique (cf liste, plan et textes des SUP).**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

IV.1.1. Zone AUh : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles, ;
- Les exploitations forestières ;
- Le commerce et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf ceux soumis à condition à l'article suivant;
- Les autres activités du secteur primaire, secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

IV.1.2. Zone AUh : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Dans les secteurs identifiés sur les plans graphiques concernés par un risque, notamment un risque inondation (EXECO ruissellement) ou un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

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

Le secteur doit respecter les prescriptions du PADD et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisé sous condition d'absence de nuisance avec le voisinage;
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante

IV.1.3. Zone AUh : Mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur AUh doit respecter la servitude de mixité sociale d'au moins 50% de production de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

IV.1.4. Zone AUh : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

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

Une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est au maximum de 20% de l'emprise au sol.

Une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements intermédiaires au titre de l'article L.151-28 4° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est au maximum de 20% de l'emprise au sol.

Une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

IV.1.5. Zone AUh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Au droit de la route départementale, se référer aux règles sur le document graphique et l'OAP.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter **soit en limite de voie publique soit avec un recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

La marge de recul sera traitée en espace paysager.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les constructions implantées en deuxième rideau (sans façade sur rue);
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie,
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle,
- lorsqu'il existe une servitude de passage,
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

☐ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60m.

Pour les parties surélevées de plus de 0,60m du terrain naturel, le recul est de 3m minimum.

IV.1.6. Zone AUh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

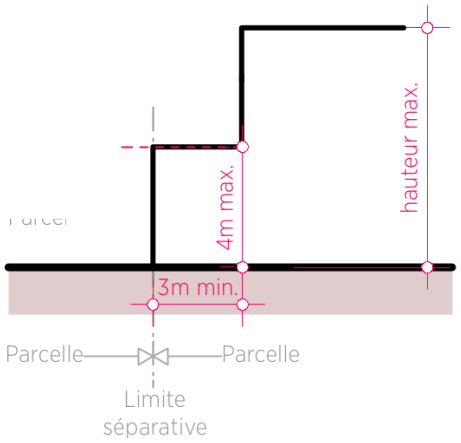
Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter :

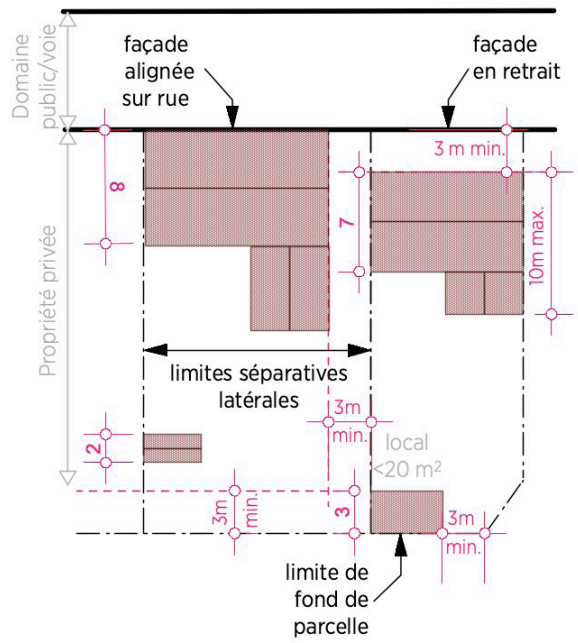
- **soit en limite séparative latérale,** dans ce cas :

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- la longueur de la construction ne peut dépasser 10 mètres de long par limite séparative .
- la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

- **soit avec un recul de 3 mètres** minimum des limites séparatives latérales.



Implantation des constructions par rapport aux limites

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme.

☐ **PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE**

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.**

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m.

IV.1.7. Zone AUh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges [1]voisines
— pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 20 m² maximum.

☐ **PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE**

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60m.**

Pour les parties surélevées de plus de 0,60m du terrain naturel, le recul est de 3m minimum.

IV.1.8. Zone AUh : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

IV.1.9. Zone AUh : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

La hauteur maximale des constructions est de 9m.

IV.1.10. Zone AUh : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

1 *Voir définition dans lexique*

paysager.

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

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdits .

Couvertures, toitures

Les pentes de toitures seront entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en tout type de limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Les toitures seront couvertes en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les maçonneries réalisées en moellons de béton ou autres matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché.

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

Eléments techniques

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale. Ils ne seront pas visibles

Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.

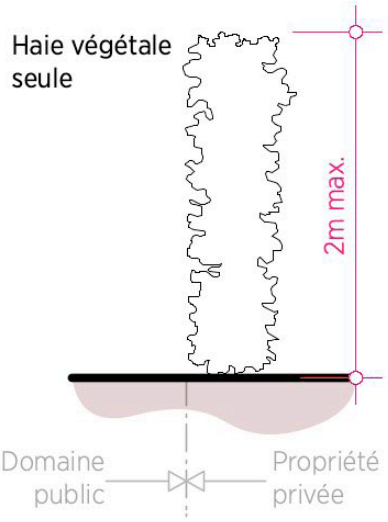
Clôtures

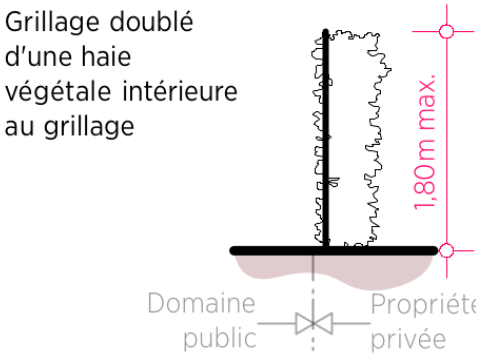
Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

Si elles existent, <u>les clôtures sur le domaine public comme en limites séparatives</u> sont constituées :

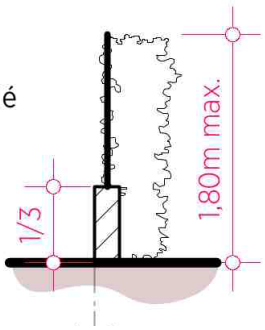
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complétera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.

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

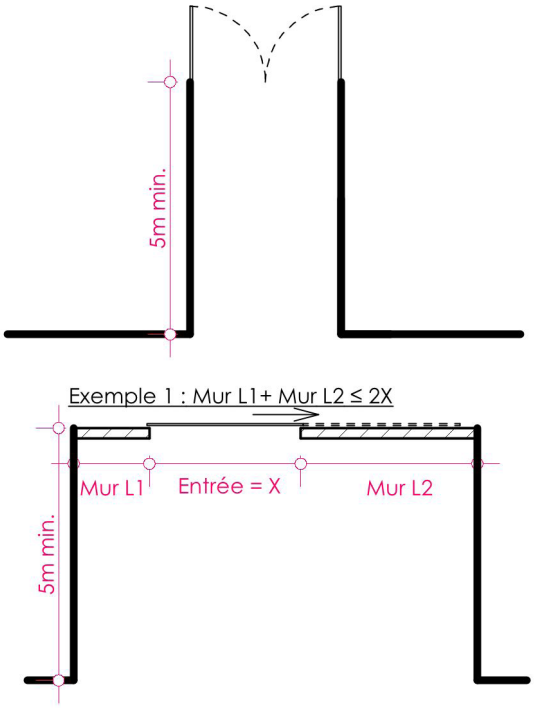




Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Les brise-vues (éléments rajoutés en bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique. Les clôtures en tôle perforée sont autorisées si elles sont constitutives de la clôture, en remplacement de la grille ou du grillage.



Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

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

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

Le long de la route départementale; les clôtures seront en muret de pierre, conformément à l'OAP.

IV.1.11. Zone AUh : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du volume constructible de maximum 20% (applicable uniquement sur l'emprise au sol) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

IV.1.12. Zone AUh : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

La part minimale d'espace végétalisé est de 20%.

Voir également la palette végétale en annexe.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de moyen jet par cent cinquante mètres carrés.

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

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

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

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

IV.1.13. Zone AUh : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.**

Les parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500m² devront intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

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

- **logements sociaux** : 1 place minimum par logement
- **autres logements** : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, par tranche de 50m2 entamée ; avec un minimum de 2 places par logement.
- Dans le cas d'**opérations d'ensemble**, il est en outre exigé 2 places visiteur par logement

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.1.14. Zone AUh : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

IV.1.15. Zone AUh : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

IV.1.16. Zone AUh : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

V.1. Chapitre I - Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est dédiée à l'agriculture. Elle se compose de terres agricoles mais également de ripisylves, de haies, de bosquets... Elle est donc concernée par des enjeux paysagers et environnementaux importants qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

Elle comprend différents secteurs :

- **le secteur A, à vocation agricole, dans lequel les constructions à vocation agricole sont autorisées ;**
- **le secteur Ap, à vocation agricole «protégé», sur lequel s'exercent des enjeux majeurs (paysagers, environnementaux) et dans lequel les constructions sont interdites. Pour rappel, aucune exploitation agricole ne pré-existe en Ap.**

☐ LOCALISATION

Cette zone se situe sur différentes parties du territoire qui sont adaptées au développement de l'agriculture.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- maintien et développement des terres agricoles et des exploitations agricoles,
- possibilité d'évolution des constructions d'habitation existantes,
- préservation des éléments remarquables de biodiversité, de paysage.

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques (cf annexe risques)**
- **aux servitudes d'utilité publique (cf liste, plan et textes des SUP).**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.4, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

V.1.1. Zone A : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

☐ EN SECTEUR A

- Les bâtiments d'activités forestières ;
- Les logements (sauf ceux soumis à condition à l'article 2);
- Les hébergements ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

☐ EN SECTEUR AP

- Les exploitations agricoles ;
- Les bâtiments d'activités forestières ;
- Les hébergements ;
- Les logements (sauf ceux soumis à condition à l'article 2);
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

En tout secteur, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole ou forestière si elle est autorisée dans la zone).

V.1.2. Zone A : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En tout secteur, des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

En tout secteur, les équipements solaires à usage domestique (production électrique, eau chaude solaire) sont acceptés, dans la limite de 5m^2. Il seront cependant préférentiellement installés en toiture (pas de restriction de surface dans ce cas).

En tout secteur, hors cas spécifique agricole, tout nouveau logement est interdit. Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation autorisées (en raison de la nécessité de la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation) ne pourront être possibles que dans les secteurs situés hors aléa ou en aléa très faible à faible «feu de forêt» et à une distance de 50 mètres minimum d'un massif boisé important.

En tout secteur, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, notamment les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sous condition de compatibilité avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et sous condition de l'insertion des installations dans le milieu environnant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux, sont autorisées sur l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

En tout secteur, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque (PPRi, EXECO, AZI,), et se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques

En tout secteur, les espaces concernés par l'aléa feu de forêt devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque, et se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques.

☐ **DANS LES SECTEURS SOUMIS À L'ALÉA FEU DE FORÊT FORT ET TRÈS FORT:**

- aucune nouvelle construction n'est autorisée excepté en zone A celles nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage sauf ceux participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente.
- sont acceptées, sous réserve d'être défendables (équipement de défense) et de ne pas aggraver le risque, les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit, d'emprise limitée à 20m^2 (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...)
- il est recommandé que les bâtiments autorisés nécessaires à une exploitation agricole soient situés en lisière de massif et être défendables (accès et hydrant conformes).

☐ **EN TOUT SECTEUR SOUMIS À EXECO**

> les extensions d'habitation autorisées sont limitées à 20 m2, ne doivent pas créer de nouveaux logements et la surface de plancher aménagée doit être calée à la cote PHE+30 cm ou TN+B0 cm sans PHE. Le reste du bâtiment doit être équipé de batardeaux;

> les annexes aux habitations existantes sont autorisées une seule fois et dans la limite de 20m^2;

> les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent, dont la hauteur doit être de 1m10, permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;

> la création ou l'extension des bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole, n'est autorisée que sous réserve de ne pas constituer une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public, ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, ...), de ne pas dépasser 600 m2 d'emprise au sol nouvelle 'à la date d'application du PLU et de caler la surface de plancher à la cote PHE ou TN+B0 cm sans PHE.

> Enfin, l'extension de tout type de bâtiment d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20

% de l'emprise au sol, sous réserve:

- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE) avec un réseau électrique descendant et hors d'eau;
- que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

☐ BÂTIMENTS D'HABITATION DÉJÀ EXISTANTS, EN TOUT SECTEUR

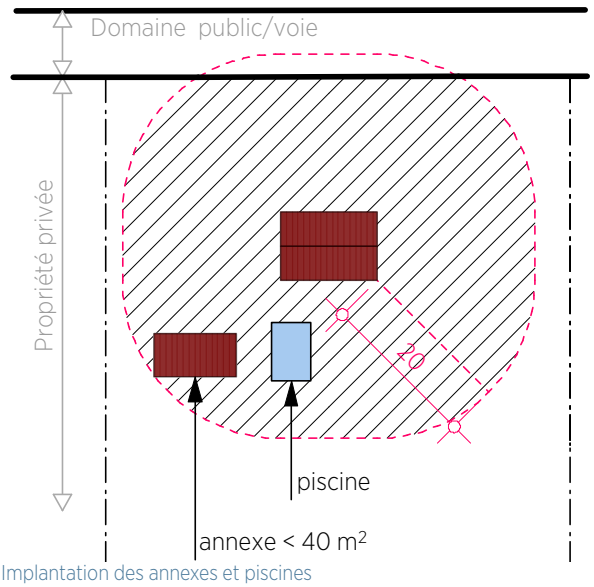
En tout secteur, sauf restriction liée aux risques, les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les proportions suivantes :

> pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m², extension limitée à 20m²

> pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m², extension limitée à 20%

> pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m², extension limitée à 40m².

Sont admis les annexes et piscines des bâtiments d'habitation existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon maximum de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m² + 50m² maximum pour les piscines.



Implantation des annexes et piscines

☐ EN SECTEUR A

En A, les nouvelles constructions agricoles sous réserve d'être nécessaire à une activité agricole.

En A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et uniquement s'il sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

En A, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi une nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'exploitation), avec les critères cumulatifs suivants :

> si le logement est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

> et, si la surface de plancher n'excède pas 30 % de la surface de plancher du local réservé à l'activité avec un maximum de 90m² de surface de plancher,

> et, s'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.

☐ EN SECTEUR AP

> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il doit être fait démonstration qu'elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone, moins impactante en terme de paysage ou d'environnement.

V.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

V.1.4. Zone A : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

Non réglementée pour les bâtiments agricoles.

Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

> pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m², extension limitée à 20m²

> pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m², extension limitée à 20%

> pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m², extension limitée à 40m².

Annexe : 40 m² maximum (total de l'emprise existante + emprise projetée)

Piscine : 50 m² maximum (total de l'emprise existante + emprise projetée)

V.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

Se référer au règles communes à toutes les zones pour les routes départementales.

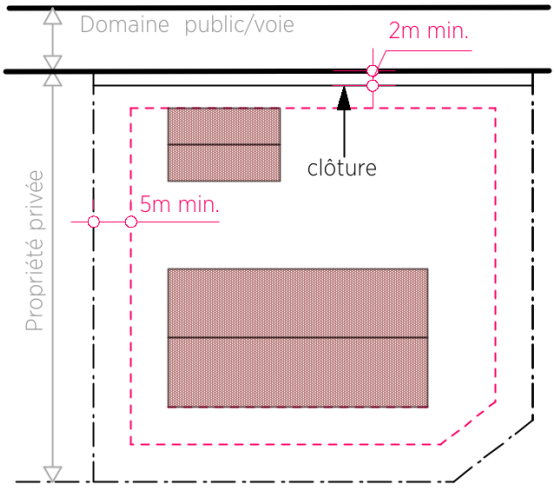
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques et privées :

— recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
— recul de 2 mètres minimum pour les clôtures.

V.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe..

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.



V.1.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisés ainsi que et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon

maximum de 20 mètres du bâtiment principal.

V.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages qui sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, et ce, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Pour le **bâtiment agricole,** la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 (dix) mètres**, sans pouvoir dépasser trois niveaux (R+2).

Pour les **habitations existantes et leurs extensions**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **la plus grande des hauteurs de l'unité foncière** considérée.

Pour les **annexe**s, la hauteur maximale est de **4m**.

Equipements d'intérêt collectif : non réglementée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

Clôtures (hors clôtures techniques liées aux activités agricoles)

Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

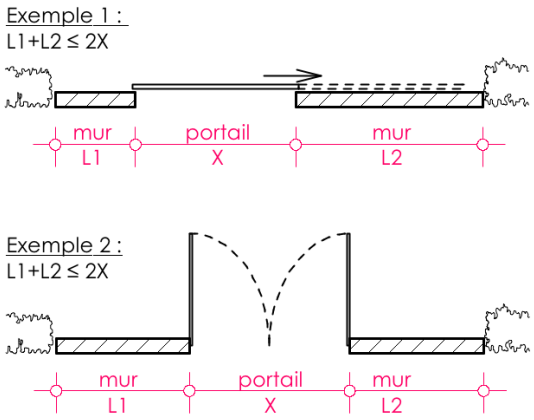
Si elles existent, et hors clôtures techniques liées aux activités agricoles, les nouvelles clôtures sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale.

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

Les murets de pierre sèches existants doivent être maintenus. Ils peuvent être prolongés et ponctuellement rehaussés (hauteur maximale de 1,80 mètres) au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



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

☐ **PRISE EN COMPTE DE LA TVB**

Le principe de base est de ne pas installer de clôtures si cela n'est pas indispensable. Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

V.1.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

V.1.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir également la palette végétale en annexe.

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

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées et locales.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

☐ **PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

V.1.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Les parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500m² devront intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

V.1.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

V.1.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

Toute nouvelle construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il se situe au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

V.1.15. Zone A : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VI.1. Chapitre I - Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

Cette zone N correspond aux espaces naturels à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages et/ou des enjeux environnementaux.

Elle comprend différents secteurs :

- **secteur N correspondant à des espaces naturels stricts**
- **secteur Nt correspondant aux espaces naturels du camping.**

☐ LOCALISATION

Cette zone correspond à une grande partie du territoire communal et se croise avec les zones agricoles.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- interdiction ou strict encadrement des nouvelles constructions
- possibilité d'évolution des constructions existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- possibilité de gestion de la forêt et de parcours pastoral

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques (cf annexe risques)**
- **aux servitudes d'utilité publique (cf liste, plan et textes des SUP).**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

VI.1.1. Zone N : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

☐ EN SECTEUR N

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières (sauf celles soumises à condition à l'article 2)
- Les hébergements ;
- Les logements (sauf celles soumis à condition à l'article 2);
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

☐ EN SECTEUR NT

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les logements ;
- Les hébergements ;
- Les commerces et activités de service, sauf l'hébergement touristique de type camping ;

Parmi la sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» sont interdits :

  - Les hôtels ;
  - Les villages de vacances ;
  - Les maisons familiales de vacances ;
  - Les résidences de tourisme ;
  - Les villages résidentiels.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés à l'article 2) ;
- Les autres activités du secteur primaire, secondaire et tertiaire

En tout secteur, sont aussi interdits pour des raisons de

cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

— Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) sauf en Nt ;
— L'ouverture de carrière ;
— Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
— Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole ou forestière si elle est autorisée dans la zone).

VI.1.2. Zone N : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En tout secteur, des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

En tout secteur, les équipements solaires à usage domestique (production électrique, eau chaude solaire) sont acceptés, dans la limite de 5m^2. Il seront cependant préférentiellement installés en toiture (pas de restriction de surface dans ce cas).

En tout secteur, tout nouveau logement est interdit. Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation autorisées (en raison de la nécessité de la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation) ne pourront être possibles que dans les secteurs situés hors aléa ou en aléa très faible à faible «feu de forêt» et à une distance de 50 mètres minimum d'un massif boisé important.

En tout secteur, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, notamment les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sous condition de compatibilité avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et sous condition de l'insertion des installations dans le milieu environnant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux, sont autorisées sur l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

En tout secteur, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque (PPRi, EXECO, AZI,), et se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques

En tout secteur, les espaces concernés par l'aléa feu de forêt devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque, et se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques.

☐ **DANS LES SECTEURS SOUMIS À L'ALÉA FEU DE FORÊT FORT ET TRÈS FORT:**

— aucune nouvelle construction n'est autorisée à l'exclusion des bâtiments agricoles nécessaires à l'activité hors élevage, à condition de se situer en lisière de massif et d'être défendables (accès et hydrant conformes). Une exception est possible pour les élevages ovins et caprins participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente
— sont acceptées, sous réserve d'être défendables (équipement de défense) et de ne pas aggraver le risque, les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit, d'emprise limitée à 20m^2 (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...)
— Pour rappel : les établissements recevant du public (ERP), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise, les aires de camping, les villages de vacances classés en hébergements légers et les parcs résidentiels de loisirs y sont interdits.

☐ **EN TOUT SECTEUR SOUMIS À EXECO**

> les extensions d'habitation autorisées sont limitées à 20 m2, ne doivent pas créer de nouveaux logements et la surface de plancher aménagée doit être calée à la cote PHE+30 cm ou TN+B0 cm sans PHE. Le reste du bâtiment doit être équipé de batardeaux;

> les annexes aux habitations existantes sont autorisées une seule fois et dans la limite de 20m^2;

> les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent, dont la hauteur doit être de 1m10, permette d'en repérer l'emprise

pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;

> la création ou l'extension des bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole, n'est autorisée que sous réserve de ne pas constituer une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public, ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, ...), de ne pas dépasser 600 m2 d'emprise au sol nouvelle 'à la date d'application du PLU et de caler la surface de plancher à la cote PHE ou TN+B0 cm sans PHE.

> Enfin, l'extension de tout type de bâtiment d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, sous réserve:

- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE) avec un réseau électrique descendant et hors d'eau;
- que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

☐ BÂTIMENTS D'HABITATION DÉJÀ EXISTANTS, EN TOUT SECTEUR

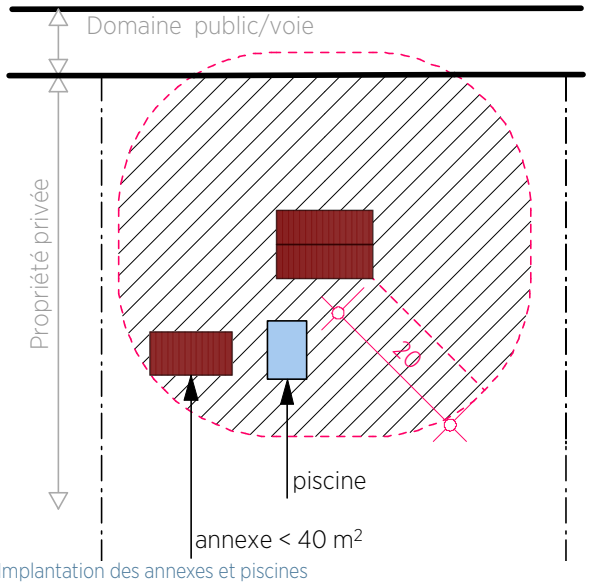
En tout secteur, sauf restriction liée aux risques, les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les proportions suivantes :

> pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m², extension limitée à 20m²

> pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m², extension limitée à 20%

> pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m², extension limitée à 40m².

Sont admis les annexes et piscines des bâtiments d'habitation existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon maximal de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m² + 50m² maximum pour les piscines.



Implantation des annexes et piscines

☐ EN TOUT SECTEUR N

> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> Les équipements sportifs sont autorisés sous réserve du caractère perméable des aménagements.

> Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, uniquement s'ils sont liés à un usage autorisé dans la zone. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

> Sont possibles les aménagements légers à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques, s'ils respectent l'équilibre des milieux naturels.

> Les bâtiments d'exploitation forestière ne sont autorisés que s'il est fait démonstration d'absence de nuisance pour des riverains pré-existants.

> L'extension limitée de bâtiments agricoles existants nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée, dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. Cette autorisation de 30% d'extension inclus tous les usages agricoles et connexes (exploitation agricole, transformation de produits agricoles, activités touristiques annexes, habitation de l'exploitant).

> Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont autorisés que (règles cumulatives) :

— s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole
— si la construction est démontable[1] et provisoire.

☐ **EN SECTEUR NT**

> Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, uniquement s'ils sont liés à un usage autorisé dans la zone. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

> Sont possibles les aménagements légers à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques, s'ils respectent l'équilibre des milieux naturels.

En **N**t les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

— Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), sont autorisés uniquement dans le cadre d'un projet global considérant les enjeux liés aux aléas feu de forêt.

VI.1.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

1 *Se reporter à la définition de la notion de «démontable» dans le LEXIQUE en annexe.*

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

VI.1.4. Zone N : Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

> N : 0

> Nt :0

Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

> pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m², extension limitée à 20m²

> pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m², extension limitée à 20%

> pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m², extension limitée à 40m².

Annexe : 40 m² maximum (total de l'emprise existante + emprise projetée)

Piscine : 50 m² maximum (total de l'emprise existante + emprise projetée)

VI.1.5. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annee.

Se référer au règles communes à toutes les zones pour les routes départementales.

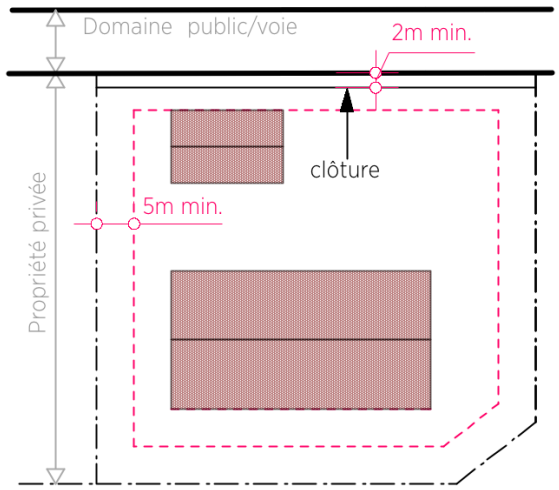
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques et privées :

— recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
— recul de 2 mètres minimum pour les clôtures.

VI.1.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.



VI.1.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisés ainsi que et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon maximal de 20 mètres du bâtiment principal.

VI.1.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages qui sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, et ce, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Pour le **bâtiment d'exploitation agricole ou forestière,** la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 (dix) mètres**, sans pouvoir dépasser trois niveaux (R+2).

Pour les **habitations existantes et leurs extensions**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **la plus grande des hauteurs de l'unité foncière** considérée.

Pour les **annexe**s, la hauteur maximale est de **4m**.

Equipements d'intérêt collectif : non réglementée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

En secteur **Nt**, la hauteur maximale est de **5 mètres**.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VI.1.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent pré-

senter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

Clôtures (hors clôtures techniques liées aux activités agricoles)

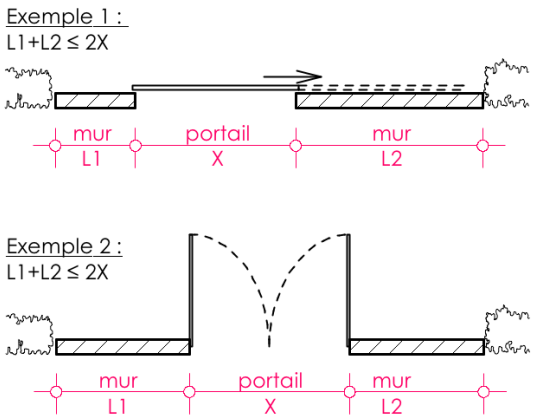
Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

Si elles existent, et hors clôtures techniques liées aux activités agricoles, les nouvelles clôtures sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale.

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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



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

Les murets de pierre sèches existants doivent être maintenus. Ils peuvent être prolongés et ponctuellement rehaussés (hauteur maximale de 1,80 mètres) au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

☐ PRISE EN COMPTE DE LA TVB

Le principe de base est de ne pas installer de clôtures si cela n'est pas indispensable. Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm^2 tous les 15m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

☐ EN SECTEUR NT

Les mobil-homes et autres constructions mobiles peuvent déroger aux règles des caractéristiques architecturales sur les matériaux, mais doivent respecter les autres règles notamment les couleurs et les clôtures.

VI.1.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

VI.1.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir également la palette végétale en annexe.

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires. Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées et locales.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

☐ PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

VI.1.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Les parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500m² devront intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

VI.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

VI.1.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

Toute nouvelle construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il se situe au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

VI.1.15. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

VII. ANNEXE 1 - LEXIQUE

Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

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 est non contiguë à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

APPAREILLAGE

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

ARBRE DE HAUTE TIGE

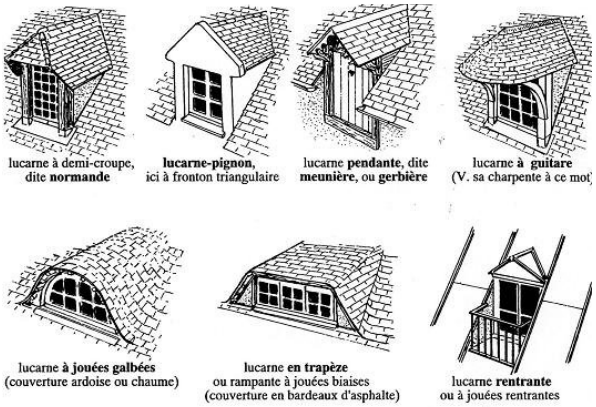
Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

CONSTRUCTION DÉMONTABLE

Une construction démontable est une construction sans fondation, transportable ou démontable facilement de manière que son implantation soit réversible.

CHIEN ASSIS

Le chien assis est une ouverture dans le toit que l'on réalise généralement lorsque l'on fait aménager ses combles ou que l'on souhaite réaliser une ouverture supplémentaire à l'étage. Il se différencie de la simple pose d'un velux par la création d'un nouveau volume en excroissance de la pente de toiture, permettant ainsi de positionner le vitrage vertical (et non dans le pans de toiture).



exemple de lucarnes / chien assis

DEUXIÈME RIDEAU

Les constructions dites «en deuxième rideau» sont à différentier des parcelles contingües à la voie ou à l'espace public :

- à la différence des parcelles donnant directement sur le voie ou espace public, elles ne présentent pas de façade sur le domaine public. De ce fait, la construction est généralement moins perçue.
- Elles peuvent cependant avoir un accès sur la voie considérée, mais par le biais d'une bande étroite ne dépassant pas 3 ou 4m.

EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

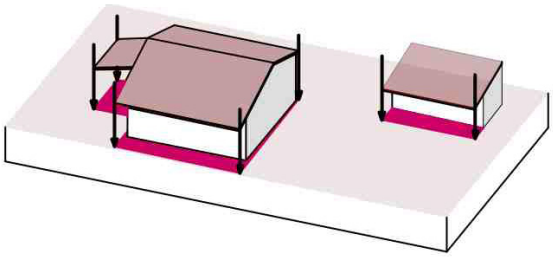
L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Sont compris dans l'emprise au sol :

— Les piscines, y compris non couvertes ;
— Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
— Les terrasses surélevées ;
— Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux ;

— Les rampes d'accès ;
— Les escaliers extérieurs et les accès au sous-sol.



Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

— Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
— Les terrasses,de plein pied ;
— Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
— Les murs de clôture et les murs de soutènement.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

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.

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.

HABITAT INTERMÉDIAIRE (FORME URBAINE)

La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

HABITAT INTERMÉDIAIRE (SOCIAL)

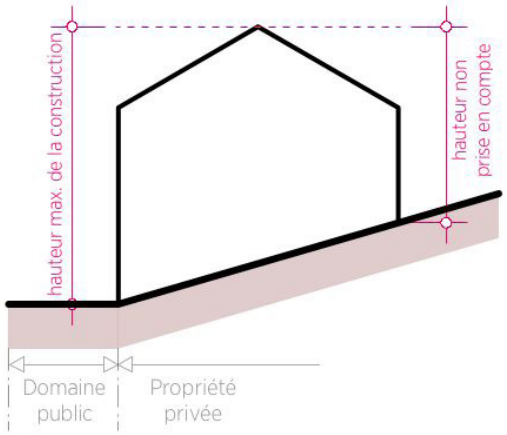
Un logement intermédiaire, au sens social du terme, est un type de logement qui se situe entre les logements sociaux et les logements privés en termes de loyers et de conditions d'accès. Ces logements sont destinés aux personnes qui ont des revenus modestes, mais qui ne sont pas éligibles aux logements sociaux.

Les logements intermédiaires ont un loyer plafonné, ce qui signifie que le montant du loyer est limité et ne peut pas dépasser un certain pourcentage du revenu du locataire.

Pour accéder à un logement intermédiaire, il existe des critères d'éligibilité spécifiques, tels que les plafonds de revenus et la composition du foyer.

La durée du bail d'un logement intermédiaire est généralement plus longue que celle d'un logement privé, offrant ainsi une certaine stabilité au locataire.

HAUTEUR MAXIMALE

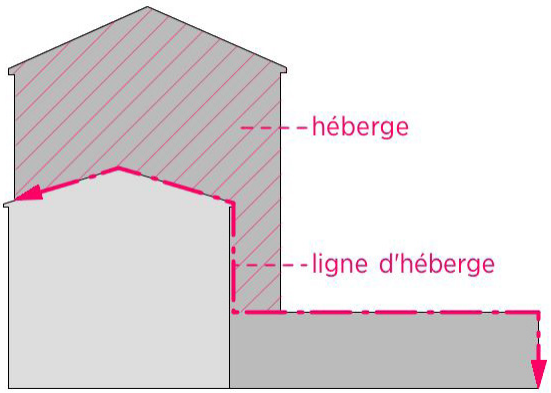


La hauteur maximale des installations et constructions est comptée à partir du niveau le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction (hors antenne et éléments techniques en superstructure).

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer, quel que soit le positionnement du domaine public.

HÉBERGE

Surface au-dessus de la ligne située sur un mur mitoyen séparant des bâtiments et formée par l'arête des constructions les moins hautes.



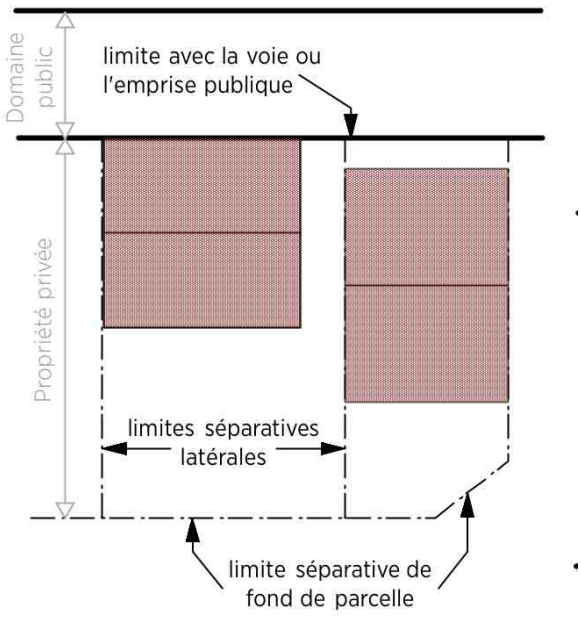
HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques existantes ou prévues, telles que rues, places, squares; ou les voies privées ouvertes à la circulation générale, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE



Les 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. Limite séparative latérale

☐ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochés, coudes).

☐ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. La limite de fond de parcelle n'aboutit pas au domaine publique, mais relie des limites latérales.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond de parcelle mais une / des limites séparatives latérales.

LOGGIA / TERRASSE SÉCHOIR

Une loggia est une loge. Ce terme d'origine italienne désigne une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, encastré dans une façade d'étage et couvert. La loggia est de grande dimension, la plupart du temps sur le linéaire complet de la façade.

«Terrasse séchoir» est aussi utilisé pour parler de cette terrasse couverte, servant anciennement à sécher de la nourriture, le linge.

NON-CONFORMITÉ

Un permis de construire est délivré pour un ensemble de travaux précis décrits au préalable dans le dossier auprès de l'autorité compétente. Après la délivrance du permis puis des travaux, le pétitionnaire doit procéder à la déclaration d'achèvement des travaux attestant la conformité de ceux-ci.

La non-conformité des travaux concerne tant l'engagement d'une opération supplémentaire non déclarée que le non-respect des travaux prévus qui peuvent entraîner des sanctions pénales et civiles.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui permet d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions (équipement public ou d'intérêt collectif structurant, réhabilitation, lotissement, commerces, activités, ...). Cela impose une organisation globale sur l'ensemble du secteur et une autorisation commune. Par contre, cela n'empêche pas le phasage de l'opération.

SAILLIE SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiétement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches,...

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R*112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

> 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

> 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

> 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

> 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du

stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;

> 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

> 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

> 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

> 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble. Le terrain d'assiette peut comporter une ou plusieurs parcelles et est indépendant de la notion de propriété foncière (plusieurs propriétaires possibles).

TERRASSE SÉCHOIR / LOGGIA

Voir ci-dessus définition de loggia

UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.

Cette notion est différente de celle de «terrain d'assiette du projet», cf définition ci-dessus.

VIII. ANNEXE 2 - PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES LOCALES

En aménageant sa parcelle, chacun de nous contribue à construire le paysage partagé par tous.

Choisir des essences locales, c'est respecter l'identité d'une région et préserver les caractéristiques des différents paysages du territoire.

C'est aussi se donner les meilleures chances de réussir ses plantations en sélectionnant des plantes adaptées aux conditions de sol et de climat de notre région et favorables au maintien voire au développement de la biodiversité.

Les aménagements paysagers doivent respecter quelques grands principes :

- L'utilisation d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques, permettant ainsi de réduire les consommation d'eau ;
- Une diversité d'essences dans la composition ;
- Le choix de jeunes plants, le plus souvent en racines nues pour une meilleure reprise ;
- L'exclusion d'espèces ornementales ou à caractère invasif, dont : Ailanthe (Ailanthus glandulosa), Ambroisie à feuille d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia), Sumac de Virginie (Rhus typhina), Arbre aux papillons (Buddleya davidii), Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia), Erable négundo (Acer negundo), Arbre de Judée (Cercis siliquastrum), Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia), griffes de sorcière (Carpobrotus acinaciformis), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Figuier de Barbarie (Opuntia spp.), Renouée du Japon (Reynoutria japonica), Séneçon du Cap (Senecio inaequidens)...
- L'exclusion d'espèces allergènes, type cyprès, bouleau,...

La liste suivante présente des essences végétales à privilégier dans les aménagements paysagers sur la commune (liste élaborée en lien avec le naturaliste à partir des essences observées sur la commune ou sur les communes limitrophes).

Les projets peuvent aussi avantageusement s'inspirer du guide régional édité en 2023 « plantons local en Occitanie - une ressource insoupçonnée pour nos aménagements » : https://www.arb-occitanie.fr/ressource/guide-plantons-local-en-occitanie/

1. ARBRE DE HAUT JET

- Chêne sessile
- Chêne pubescent
- Chêne vert
- Tilleul à petite feuille
- Merisier
- Érable de Montpellier
- Noyer commun
- Micocoulier

2. INTERMÉDIAIRE

- Erable champêtre
- Pommier commun
- Amandier
- Poirier commun
- Prunier commun
- Figuier
- Arbousier
- Sureau noir
- Murier blanc

3. ARBUSTE BUISSONNANT

- Nerprun purgatif
- Eglantier
- Cornouiller sanguin
- Viorne lantane
- Fusain d'Europe
- Nerprun alaterne
- Filaire
- Amélanchier
- Ciste
- Coronille
- Dorycnium
- Grenadier
- Laurier tin
- Pistachier lentisque
- Romarin, Thym, Lavande...

IX. ANNEXE 3 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 1	**LES MONUMENTS OU BÂTIS PARTICULIERS**
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières : église, temple, mairie, ancien four à pain, mas de gagne et sa pompe. Leur qualité tient à la fois à la valeur patrimoniale des bâtiments, à leur implantation, et à leur accompagnement végétal
PRESCRIPTION	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétries, ouvertures, matériaux, couleurs. Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics : — Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite. — Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes. — Tous les éléments de décors, modénatures, ferronneries... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons. — Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés. Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.

NUMÉRO 2 et linéaires de murs	**CAPITELLES, MURS EN PIERRES, MAZETS**
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupées ici tous les éléments du «petit patrimoine» n° 2 et les éléments linéaires de murs / murets en pierre.
PRESCRIPTION	Leur destruction ou transformation est interdite. Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : — Les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent. — Les murs en pierres sèches ne doivent pas être jointés ou enduits. Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine.

NUMÉRO 3 et emprise	PARCS, JARDINS, ESPACES VÉGÉTALISÉS , ARBRES ISOLÉS
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement de bâtis...) : soit numérotés 3 soit représentés par des emprises surfaciques sur les plans de zonage.
PRESCRIPTION	Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée. En cas de replantation, renouvellement : pas d'obligation de renouveler la même espèce que l'existante.

LES ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-23

Voir également les règles communes à toutes les zones.

	LA TRAME BLEUE
LOCALISATION :	▪ Les ruisseaux et leurs ripisylves
DESCRIPTION SOMMAIRE	Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés. Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.
PRESCRIPTION	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit. Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).

	LA TRAME VERTE
LOCALISATION :	▪ Haies, bosquets et boisements
DESCRIPTION SOMMAIRE	Par la protection de certaines haies, bosquets et boisements se situant à proximité de zones de projet, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés.
PRESCRIPTION	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.

X. ANNEXE 4 : DOCTRINE URBANISME ET RISQUE

Mai 2018

NOTE DE CADRAGE METHODOLOGIQUE SUR

LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION
DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME
ET
LORS DES INSTRUCTIONS D'ACTES D'URBANISME

Une précédente note datée de janvier 2012 fixait un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation dans les PLU. Après six années de mise en œuvre et une amélioration de la connaissance du risque inondation sur le département du Gard avec la réalisation de nombreux PPRi et la mise en œuvre de la directive inondation, il apparaît nécessaire d'effectuer une mise à jour.

Cette mise à jour permet de prendre en compte les attentes formulées par le ministère de l'écologie et le ministère de l'intérieur en matière de prise en compte des phénomènes de ruissellement dans la maîtrise de l'urbanisation formulées dans l'instruction gouvernementale du 31 décembre 2015 (faisant suite à la catastrophe des Alpes-Maritimes des 3 et 4 octobre 2015) relative à la prévention des inondations et aux mesures particulières pour l'arc méditerranéen face aux évènements météorologiques extrêmes.

En annexe :
- Règlement type des PPRi

ALEA, ENJEUX ET RISQUE

La détermination du risque inondation nécessite de caractériser :
- d'une part les enjeux présents au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Ces enjeux peuvent être urbanisés ou non urbanisés,
- d'autre part l'aléa qui traduit l'importance de l'inondation.

L'aléa

Trois types d'aléa sont concernés par cette note :
- l'aléa lié aux inondations par débordements
- l'aléa lié aux inondations par ruissellement pluvial
- l'aléa lié aux érosions de berges lors des crues

Les aléas « submersion marine » ne sont pas concernés par cette note.

Ces aléas concernent tout le réseau hydrographique. Il convient donc d'identifier ce réseau hydrographique, y compris les fossés, roubines, thalwegs secs et ruisseaux couverts, sur l'ensemble du territoire communal et de manière exhaustive.

L'aléa « débordement » concerne tous les axes d'écoulement susceptibles de sortir de leur lit compte tenu des volumes d'eau importants apportés par les pluies.
Sont concernées toutes les parties du réseau hydrographique qui drainent une surface de bassin versant supérieure à 1 km², ainsi que les parties du réseau dont les écoulements sont organisés et marquent le paysage d'une emprise hydrogéomorphologique.
L'étude de l'aléa « débordement » ne se limite donc pas aux seuls principaux cours d'eau connus sur le territoire. Les cours d'eau identifiés dans la cartographie des cours d'eau établie en réponse à l'instruction du Gouvernement du 3 juin 2015 sont une première base d'analyse.

Les autres parties du réseau hydrographique sont à l'origine de l'aléa « ruissellement pluvial ».

L'aléa « érosion de berges » concerne l'ensemble du réseau hydrographique.

Les enjeux

Les enjeux s'apprécient au regard de l'occupation du sol à la date d'élaboration du document d'urbanisme.
On distingue :

- les zones à enjeux urbanisés, constituées des secteurs déjà construits ou dont l'urbanisation est déjà engagée à la date d'élaboration du PLU. Un centre urbain dense peut être identifié au sein de ces zones d'enjeux urbanisés. Il est défini en fonction de quatre critères : occupation historique, forte densité, continuité bâtie et mixité des usages (commerces, activités, services, habitat).

- les zones à enjeux non urbanisés, constituées des secteurs peu ou pas urbanisés, qui regroupent donc selon les termes des articles R151-22 et R151-24 du Code de l'urbanisme, les zones à dominante agricole, naturelle ou forestière, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non encore construites.

Le risque et sa traduction dans le règlement du document d'urbanisme

L'objectif poursuivi est triple :
- interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones les plus dangereuses, car la sécurité des personnes ne peut y être garantie,
- limiter les implantations humaines dans les autres zones inondables et émettre des prescriptions afin de mettre en sécurité les personnes et les biens,
- préserver les capacités d'écoulement des cours d'eau et les champs d'expansion de crue pour ne pas augmenter le risque sur les zones situées en amont et en aval. Ce principe est largement défendu dans les différents documents cadre que sont le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le risque de DEBORDEMENT

Un PPRi est approuvé sur la commune (carte des PPRi approuvés en annexe)

Conformément à l'article L.562-4 du Code de l'Environnement, le PPRi vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme (article L.151-43 du code de l'urbanisme).
Si une connaissance d'un aléa de référence dépassant celui pris en compte dans le PPRi est établie, le PPRi doit être respecté et cet aléa doit être pris en compte selon les modalités qui suivent.

Une étude hydraulique validée par la DDTM permet de disposer d'une carte qualifiant les aléas

L'aléa débordement est évalué pour la crue de référence, qui correspond à la crue centennale ou à la crue historique connue si celle-ci lui est supérieure.
La caractérisation de l'aléa s'effectue sur les mêmes principes que pour l'élaboration des PPRi, à partir de la hauteur d'eau atteinte en situation de crue de référence :

Hauteur d'eau pour la crue de référence	ALEA DEBORDEMENT
h > 50 cm (1m pour le Rhône)	FORT
0 < h < 50cm (1m pour le Rhône)	MODERE
Hors zone inondable à la crue de référence mais dans l'emprise hydrogéomorphologique	RESIDUEL

Seule la délimitation du lit majeur par analyse hydrogéomorphologique, sans qualification des aléas est disponible

La méthode hydrogéomorphologique est basée sur une démarche naturaliste qui met en évidence les différents lits des axes d'écoulement, les divers aménagements susceptibles de perturber les écoulements, en les accélérant ou en les ralentissant, et à en déduire les zones inondables. Appuyée sur la photo-interprétation et sur une étude de terrain, elle est peu onéreuse et permet de traiter de grandes longueurs de cours d'eau dans un délai rapide. Elle n'est pas exclusive et ne se substitue pas aux méthodes hydrologiques et hydrauliques. Dans les zones d'incertitude ou de forte pression urbaine, elle est un préalable incontournable pour saisir le fonctionnement global d'un cours d'eau et l'organisation des talwegs urbanisés et contribue à déterminer de façon rationnelle les secteurs où une éventuelle modélisation doit être envisagée.

Par précaution, l'enveloppe du lit majeur est considérée comme soumise à un aléa fort.
Localement, une connaissance complémentaire (cotes des Plus Hautes Eaux, hauteur de référence sur un profils en travers, ...) peut permettre de caractériser l'aléa pour la crue de référence.

Les communes peuvent lancer des études de zonage du risque qui permettent de distinguer les zones d'aléa fort, modéré et résiduel. Une fois cette étude validée par la DDTM, le risque de débordement peut être pris en compte selon les modalités décrites dans le cas précédent.

Aucune délimitation de l'aléa n'est disponible (cas rare)

Dans le cadre de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation de la directive inondation, des enveloppes approchées des inondations potentielles ont été réalisées sur l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée. Ces enveloppes ont été élaborées dans la perspective d'approcher les contours des événements extrêmes. La méthode employée pour construire ces enveloppes a conduit à fusionner des sources d'information d'échelle et de précision variables (PPRi, atlas hydrogéomorphologiques, méthode EXZECO).
La méthode EXZECO (EXctraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique.

Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Les enveloppes produites avec les méthodes précédentes (Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles EAIP, méthode EXZECO) permettent de disposer d'une première approche de l'aléa débordement.

Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique permettra d'affiner la connaissance et le risque de débordement pourra être pris en compte selon les modalités décrites dans le paragraphe précédent.

En l'absence de précision sur la zone inondable, il conviendra de prévoir une bande de précaution de 20 m minimum à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur la commune. Cette bande de précaution sera constituée d'une bande de 10 m non aedificandi à partir du haut de chaque berge puis d'une bande de 10 m en aléa fort.

Principes de prise en compte du risque de DEBORDEMENT

Les modalités de prise en compte du risque de débordement, synthétisées dans le tableau qui suit, sont celles des règlements des PPRi. Un règlement type de PPRi est produit en annexe auquel il conviendra de se référer pour plus de détails dans les règles à appliquer.

ENJEUX / ALEA	URBANISES	NON URBANISES
FORT	- inconstructibles - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (si calage, PHE+30cm ou TN+1,50 m sans PHE) - adaptations possibles en centre urbain	
MODERE	- constructibles avec calage à PHE+30cm (TN+80cm sans PHE) - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
RESIDUEL	- constructibles avec calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf bâtiments agricoles et logements agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions

NB : des travaux peuvent permettre de réduire les risques pour les enjeux déjà existant en zone de débordement de cours d'eau (sous réserve d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau). Ces travaux ne permettent en aucun cas de modifier les principes de prévention décrits précédemment.

Le risque de RUISSELLEMENT

Une étude hydraulique permet de disposer d'une carte qualifiant les aléas de ruissellement

L'aléa ruissellement est évalué pour une pluie de référence, qui correspond à la pluie centennale ou à la pluie historique connue si celle-ci lui est supérieure.

L'aléa ruissellement se caractérise par des écoulements violents générant de fortes vitesses d'écoulement mais pas nécessairement des hauteurs d'eau importantes. Ainsi, la caractérisation de l'aléa ruissellement nécessite de prendre en compte aussi les vitesses selon les modalités qui suivent :

Vitesse / Hauteur	Moyenne v < 0,5 m/s	Forte v > 0,5m/s
h > 50 cm	FORT	FORT
h < 50 cm	MODERE	FORT

Seule la délimitation des secteurs soumis à du ruissellement non qualifié est disponible

Ces données sont, entre autres, celles produites dans les « Porter à Connaissance » des aléas de PPRi ou dans les atlas hydrogéomorphologiques ou le zonage pluvial, dont celui issu du cahier des charges mis à disposition par la DDTM.

Sur les secteurs situés hors zone urbaine ou en extension de l'urbanisation existante, pour préserver les champs d'expansion du ruissellement, le principe d'inconstructibilité s'applique (mêmes règles du M-NU du règlement type PPRi).

Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa de ruissellement modéré (mêmes règles du M-U du règlement type PPRi).

Localement, une connaissance complémentaire (PHE, hauteur de référence sur un profils en travers, ...) peut permettre de caractériser l'aléa pour la pluie de référence.

Les communes peuvent lancer des études de ruissellement qui permettent de distinguer les zones d'aléa ruissellement. Une fois cette étude validée, le risque de ruissellement peut être pris en compte selon les modalités décrites dans le cas précédent.

Aucune délimitation de l'aléa n'est disponible.

Dans le cadre de l'élaboration de l'enveloppe approchées des inondations potentielles produite dans le cadre de la Directive Inondation, la méthode EXZECO (EXctraction des Zones d'ECOulement) a été développée et permet de disposer d'une première approche de l'aléa ruissellement.
La méthode EXZECO (EXctraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique. Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique pourra permettre d'affiner la connaissance et le risque de ruissellement pourra être pris en compte selon les modalités décrites dans le paragraphe précédent. Un cahier des charges type pour réaliser cette étude est fourni par la DDTM.

Principes de prise en compte du risque d'inondation par RUISSELLEMENT

Les modalités de prise en compte du risque inondation par ruissellement, synthétisées dans le tableau qui suit, doivent être cohérentes avec celles prises en compte pour le risque de débordement. On pourra donc utilement se référer au règlement type des PPRi en annexe.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.

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 les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau)

ENJEUX / ALEA	URBANISES	NON URBANISES
FORT	- inconstructibles - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (calage à PHE+30cm ou TN+1m sans PHE) - adaptations possibles en centre urbain	
NON QUALIFIE	- constructibles avec calage à PHE+30 cm ou TN+80cm sans PHE - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
MODERE	- constructibles avec calage à PHE+30cm ou TN+80cm sans PHE - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
EXONDE pour une pluie de référence (centennale ou historique)	- constructibles avec calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques	- extension d'urbanisation possible (voir le paragraphe précédent) - calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques

Risque EROSION DE BERGES

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement et de ruissellement afin de prendre en compte les risques d'érosion de berges.

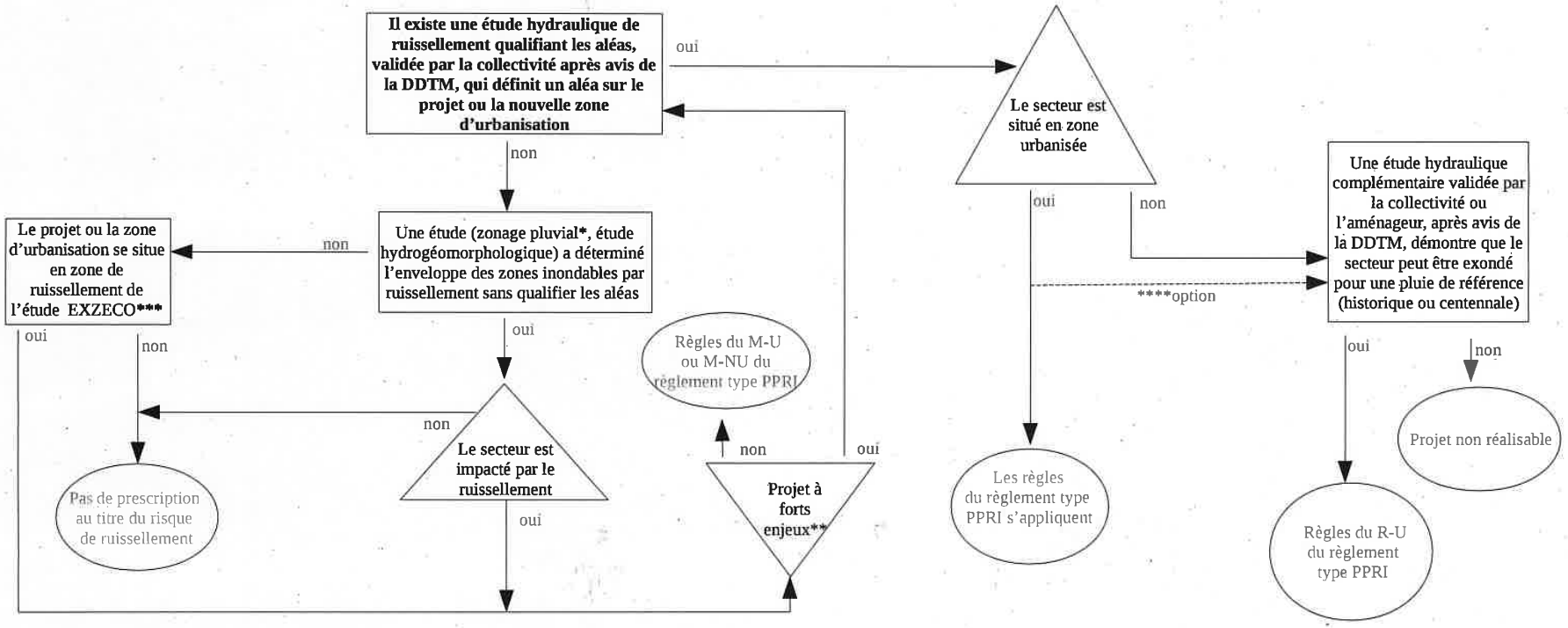
Cette disposition permet par ailleurs de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique, et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleu conformément au Grenelle de l'environnement.

Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ces francs bords représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Les zones constituant les francs bords sont totalement inconstructibles, et sont classées zones non aedificandi dans les documents d'urbanisme.

Logigramme RUISSELLEMENT

Pour tout projet de construction ou de nouvelle zone d'urbanisation



*La réalisation d'un zonage pluvial peut démontrer que le secteur est situé hors zone inondable. La DDTM peut fournir un cahier des charges type pour réaliser une étude « a minima » de zonage pluvial. Il est rappelé que la réalisation de cette étude est rendue obligataire dans les 5 ans après l'approbation d'un PPRi.

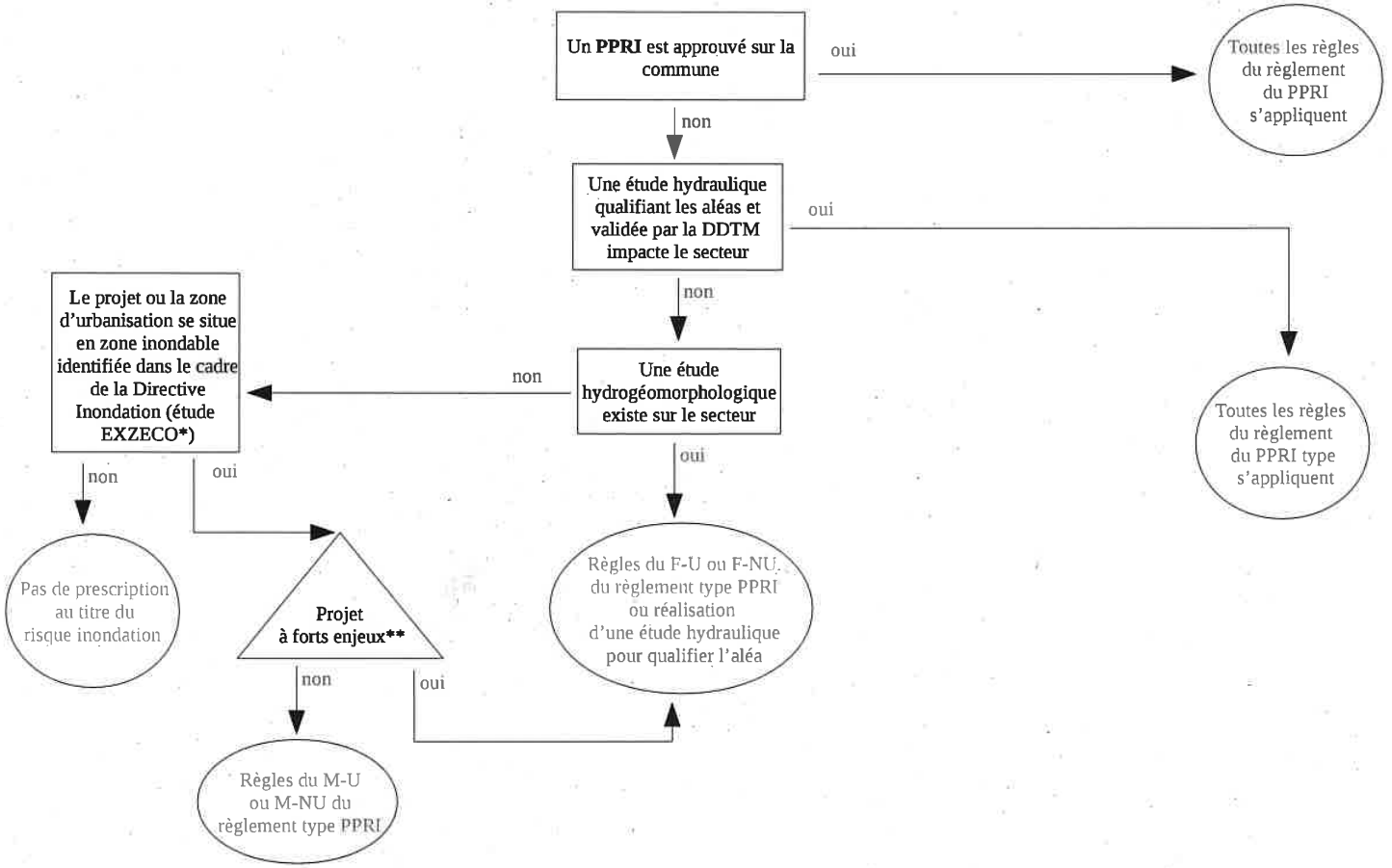
**Peut être considéré comme projet à forts enjeux :
- un projet de construction d'établissements recevant des populations vulnérables (école, collège, lycée, crèche, hôpitaux etc),
- un projet de construction d'établissements stratégiques (caserne de pompier, gendarmerie, établissement de gestion de crise etc)
- un projet d'ensemble accueillant de nombreuses personnes (permis d'aménager, lotissement, ZAC etc)
- un projet à fort enjeu économique (entreprises, zone d'activité etc)
- une zone à urbaniser (zone AU) d'un SCOT ou d'un PLU(i)

***EXZECO : EXtraction des Zones d'ECOulement, étude réalisée par le CEREMA à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation basée essentiellement sur la topographie, qui permet d'identifier des zones potentiellement inondables

****En secteur urbanisé, en particulier si les règles du PPRi-type ne permettent pas de réaliser le projet, il reste possible de réaliser une étude hydraulique qui démontre que les terrains peuvent être exondés

Logigramme DEBORDEMENT

Pour tout projet de construction ou de nouvelle zone d'urbanisation



*EXZECO : EXtraction des Zones d'ECOulement, étude réalisée par le CEREMA à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation basée essentiellement sur la topographie, qui permet d'identifier des zones potentiellement inondables

**Peut être considéré comme projet à forts enjeux :
- un projet de construction d'établissements recevant des populations vulnérables,
- un projet de construction d'établissements stratégiques
- un projet d'ensemble accueillant de nombreuses personnes (permis d'aménager, lotissement, ZAC etc)
- une zone à urbaniser (zone AU) d'un SCOT ou PLU(i)