

Département du Gard > Commune de **VALLERAUGUE**
Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

opposable le 22 septembre
2017



VI. Règlement

Document approuvé le 6 juillet 2017

"Approuvé"
par délibération du CM
du 6 juillet 2017. Le Maire
Thomas SIDA.



Maitrise d'Ouvrage :

Commune de Valleraugue

1 place Francis Cavalier Bénézet
30570 VALLERAUGUE
Tél : 04 67 81 79 60
Email : mairie@valleraugue.fr

Chargés d'études :

Fabien CLAUZON > juriste urbaniste

479, route de Barjac – 30500 SAINT AMBROIX
Tél : 06 17 89 72 66
Mail : fclauzonconsultant@gmail.com

Yvette CARNEIRO > urbaniste architecte dplg

14 rue du Général Percin - 33 400 Talence
Tél : 06 47 83 65 75 - <http://ycau.free.fr/>
Mail: contact.ycau@gmail.com

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</u>	<u>4</u>
<u>TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	<u>7</u>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAH	22
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	30
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	37
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	44
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	54
<u>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	<u>59</u>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU1	59
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	62
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	69
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE2	72
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUFB	79
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUFB	87
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU2	90
<u>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</u>	<u>96</u>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	96
<u>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</u>	<u>107</u>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	107
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH	125
<u>ANNEXES AU REGLEMENT DU PLU : LEXIQUE, PPRI ET DEFRICHEMENT REGLEMENTAIRE</u>	<u>131</u>

Préambule: Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au Plan par les indices suivants :

Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites « **zones U** ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à proximité de la zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à proximité d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites « **zones A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites « **zones N** ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU de Valleraugue définit les zones suivantes :

- La **zone UA** afférente au bourg de Valleraugue. Elle recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) correspondant au centre ancien de l'agglomération caractérisé par sa densité et par l'implantation de constructions en ordre continu.
Une partie de la zone UA est impactée par le PPRI de Valleraugue approuvé le 16 avril 2015 par arrêté préfectoral.
- La **zone UB** qui correspond au hameau patrimonial de l'Espérou. Elle recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) présentant un intérêt patrimonial appelant à ce titre à des dispositions de protection et de mise en valeur.
Une partie de la zone UB est impactée par le PPRI de Valleraugue approuvé le 16 avril 2015 par arrêté préfectoral.

La **zone UAh** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat correspondant aux hameaux patrimoniaux de Valleraugue et appelant à ce titre des dispositions de protection et de mise en valeur. **Une partie de la zone UAh** est impactée par le PPRI de Valleraugue approuvé le 16 avril 2015 par arrêté préfectoral. Par ailleurs, bon nombre de hameaux de la zone **UAh** sont assujettis à de l'assainissement autonome et sont de ce fait indicés en sous secteurs **UAha**.

- La **zone UC** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat pouvant recevoir des équipements et activités en complément de l'habitation, correspondant à la proche périphérie du bourg de Valleraugue. Il s'agit de constructions implantées en ordre discontinu (habitat individuel principalement). **Une partie de la zone UC** est impactée par le PPRI de Valleraugue approuvé le 16 avril 2015 par arrêté préfectoral.
- La **zone UD** qui recouvre des extensions plus ou moins contemporaines présentant un caractère hétérogène autour du hameau de l'Espérou. **Une partie de la zone UD** est impactée par le PPRI de Valleraugue approuvé le 16 avril 2015 par arrêté préfectoral.
- La **zone UF** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UF correspond à de l'habitat montagnard contemporain. **Une partie de la zone UF** est impactée par le PPRI de Valleraugue approuvé le 16 avril 2015 par arrêté préfectoral.

La zone **UF** comprend un sous-secteur **UFa** correspondant à du bâti collectif.

La zone **UF** comprend un sous-secteur **UFb** correspondant à du bâti de type chalet.

- La **zone UL** est exclusivement réservée aux équipements publics et leur éventuelle extension.
- La **zone 1AUh** est une zone à vocation d'habitat correspondant aux hameaux patrimoniaux de Valleraugue et appelant à ce titre des dispositions de protection et de mise en valeur. Elle reprend les dispositions réglementaires de la zone UAh mais ne sera ouverte à l'urbanisation que seront réalisés les travaux de remplacement station d'épuration et la mise en œuvre des réseaux d'assainissement collectif.
- La **zone 1AU1** est une réserve foncière inconstructible destinée à accueillir un programme d'habitat et/ou d'équipements réalisé par une seule opération d'ensemble.
- La **zone 1AUE** est une réserve foncière inconstructible destinées à accueillir une future zone d'activités sur l'Espérou.
- La **zone 1AUE2** est une réserve foncière inconstructible destinées à accueillir une future zone d'activités située en sortie de Valleraugue en direction de l'Espérou. Son ouverture à l'urbanisation future sera conditionnée par la réalisation d'une étude géotechnique permettant de préciser les risques exacts et de déterminer la faisabilité et les conditions de l'aménagement de la zone, qui sera à traiter, si cette dernière est réalisable, sous forme d'une OAP qualitative.
- La **zone 2AU2** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation après réalisation des réseaux.
- La **zone 2AUFB** correspond à une zone d'urbanisation future de type chalet que la commune entend mettre en œuvre. Elle correspond à une zone destinée à l'urbanisation après le renforcement des réseaux de viabilité.
- La **zone 1AUFB** correspond à une zone d'urbanisation future de type chalet que la commune entend mettre en œuvre. Cette zone ne peut recevoir immédiatement de nouvelles construction (zone AU bloquée).

- La **zone A** recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A est une zone d'activité agricole : elle intègre les secteurs cultivés, les secteurs pourvus de bâtiments d'exploitation agricole.

La zone A ne permet pas la construction de bâtiments liés à une activité nécessitant de l'espace, qui ne présente pas de lien avec l'activité agricole (aire de loisirs, zone d'activité économique...), ni la construction d'habitation non rattachée à l'activité agricole.

En zone A peuvent être autorisés des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Une partie de la zone A** est impactée par le PPRI de Valleraugue approuvé le 16 avril 2015 par arrêté préfectoral.
- La **zone N** recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En **zone N**, l'urbanisation est interdite ou admise sous forme légère.

Des équipements publics peuvent également être admis en zone N, sous réserve de leur compatibilité « avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées » et de ne pas porter « atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

La zone N comprend un secteur **Nh** correspondant au STECAL du Mas Valat.

Une partie de la zone N est impactée par le PPRI de Valleraugue approuvé le 16 avril 2015 par arrêté préfectoral.

Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description :

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) correspondant au centre ancien de l'agglomération caractérisé par sa densité et l'implantation de constructions en ordre continu.

La zone UA est destinée à favoriser une approche qualitative du bourg existant avec une réglementation stricte respectant la typologie du bâti traditionnel.

> Localisation :

Cette zone correspond au centre bourg de Valleraugue. Elle englobe le Quai André Chanson, la rue du Luxembourg, la rue des Horts, l'Avenue de l'Aigoual, la rue du Château, la rue du Béal, la rue de la Treille, la rue du Barry de la Macédoine, la rue Neuve, la place du général Perrier, la rue Malbeck, la rue des Barrys, le chemin du Mas Mouret, la rue du Stade, le chemin du Magnel, la rue de la Double, la rue du Colombier ainsi que la rue du Pré.

> Principaux objectifs :

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- Maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle et occasionnant des problèmes liés au stationnement résidentiel) ;
- Mixité sociale ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable avec des prescriptions architecturales renforcées (article 11).

> Principales traductions réglementaires :

Dans l'ensemble, **la zone UA** se caractérise par :

- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- Des règles favorisant la mixité sociale ;
- Des règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes :

La **zone UA** est partiellement soumise à plusieurs types d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement:

- Aléa fort,
- Aléa modéré,
- Aléa résiduel,
- Ruissellement,

L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.

> Risques :

- Aléa fort de glissement de terrain

> Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux fonctions de stockage et d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements sous réserve d'être nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier, les accès seront regroupés en agglomération et leur nombre sera limité dans la mesure du possible.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 3,5 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être obligatoirement édifiées en alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Un retrait de trois mètres peut être exceptionnellement toléré sous conditions particulières de sécurité et de visibilité.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre (limite séparative touchant une voie),
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales,
- Soit à une distance d'1,50 mètre par rapport à l'alignement,

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est libre.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 70 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **12 mètres** de hauteur totale au faîtage.

Il est admis que la hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut.

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **12 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

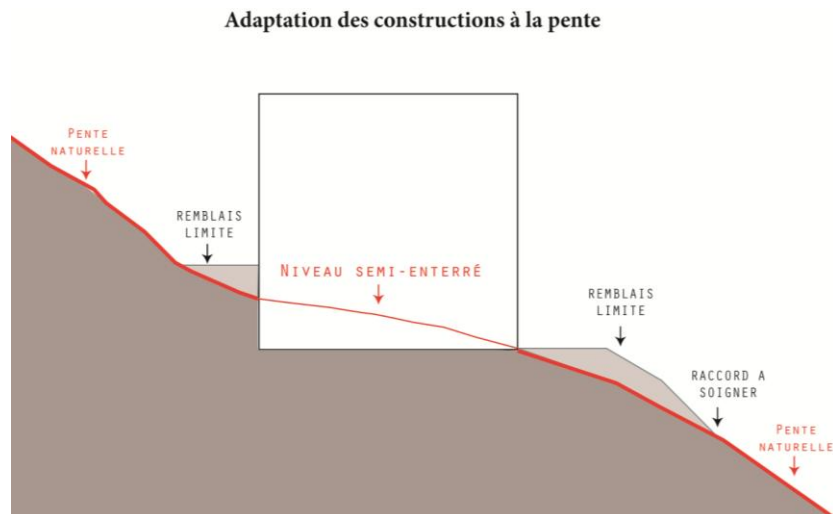
A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de ville, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Adaptation à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire.

Les remblais seront limités à une hauteur de 0,80 mètres. La construction sera adossée au remblai/deblai haut conformément au schéma ci-contre.



2) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives ou de l'environnement en général.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Elles doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les stores ou volets roulants sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Façades / Percements

Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou avec un arc surbaissé.

Les portes fenêtres sur balcon ont une hauteur de deux et demi à trois fois la largeur ($H = 2,5 \text{ à } 3 \times L$).

La proportion des ouvertures doit être équivalente à la longueur divisée par la largeur ($L = H/2$).

5) Enduits / Parements

Les enduits sont obligatoirement talochés fin.

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être enduites obligatoirement.

Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

6) Toitures

Les toitures sont à deux pentes et de volume simple, la pente est comprise entre **25% et 35%**.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les toitures sont réalisées en tuiles de type canal surmontant soit des génoises soit des pans de bois.
 Les toitures sont constituées au minimum de deux rangs de génoises avec un filet. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.
 Les tuiles sont obligatoirement constituées de tuiles vieilles.

7) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au-dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,80 mètre**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les gouttières doivent être en zinc.

8) Clôtures

Les clôtures sont soit uniquement végétalisées et entretenues, soit constituées d'un mur plein enduit si nécessaire, soit constituées d'un mur bahut de 0,6 mètre surmonté d'un barraudage. Un dispositif d'évacuation des eaux devra être mis en œuvre. **La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.**

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Les espaces libres doivent être constitués de 30% de terre pleine déduits des 70% d'emprise au sol (article 9).

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les haies plantées seront d'essences vives variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description :

La **zone UB** recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) correspondant au hameau patrimonial de l'Espérou, appelant à ce titre à des dispositions de protection et de mise en valeur.

> Localisation :

- La zone UB correspond à un secteur délimité par la route de l'Observatoire (D986) et la départementale 548 A qui établit une coupure physique avec la commune voisine de Dourbies.

> Principaux objectifs :

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural (article 11) ;

> Principales traductions réglementaires :

Dans l'ensemble, la zone UB se caractérise par :

- Des règles autorisant habitat, commerce, équipements, etc. ;
- Un règlement favorisant le maintien de la morphologie urbaine du hameau patrimonial de l'Espérou ;
- Des prescriptions architecturales qualitatives.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes

La **zone UB** est partiellement soumise à plusieurs type d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement:

- Aléa fort,
- Aléa modéré,
- Aléa résiduel,

L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

> Obligation de défrichement

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux fonctions de stockage et d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier, les accès seront regroupés en agglomération et leur nombre sera limité dans la mesure du possible.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 3,5 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division des terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un principe d'alignement. Toutefois, un retrait est possible en présence de maisons mitoyennes sous réserve de reproduire la forme urbaine et de prolonger un alignement existant.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination

l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre (limite séparative touchant une voie),
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales.

Le retrait minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à 2 mètres.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

>Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 60 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur totale au faîtiage (R+1).

Il est admis que la hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut.

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **7,5 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

>Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives ou de l'environnement en général.

2) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement. A ce titre, les matériaux devront être choisis afin d'assurer une homogénéité avec les constructions riveraines.

Les ouvertures seront de forme rectangulaire.

La proportion des ouvertures doit être équivalente à la longueur divisée par la largeur ($L = H/2$).

Les bardages bois doivent rester ponctuels et doivent être obligatoirement en teinte bois naturel.

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », sont conservés et restaurés.

3) Enduits / Parements

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Les teintes devront s'intégrer à l'environnement local, les enduits seront talochés fins, griffés ou granités, ils seront de ton gris clair, beige clair, ocre clair.

4) Menuiseries / Ferronneries

Les volets roulants sont interdits, les volets sont à deux vantaux. Les huisseries reprennent les caractéristiques existantes.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes. Les menuiseries nouvelles seront en bois. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué. Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois et peints.

Les volets basculants sont interdits.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est de **45%** et le faîtage peut être dissocié. Le faîtage doit être parallèle aux voies publiques ou reproduire le sens des faîtages majoritaires avoisinant. Les couvertures doivent être de couleur sombre et réalisées avec des matériaux plats (de type tuile plate et de type lauze).

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut plein de 80 cm à un mètre en pierre de granit ou de grès. Ce dernier pourra être surmonté d'une haie végétale ou de fers droits verticaux.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser deux mètres de hauteur.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Les espaces libres doivent être constitués de 20% de terre pleine déduits des 60% d'emprise au sol (article 9).

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les haies plantées seront d'essences vives variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrite. L'emploi d'essences allergènes locales est tolérée dans le cas d'individus isolés.

Section3- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UAh

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

>Description

La zone UAh recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

>Localisation

Cette zone est constituée des hameaux patrimoniaux de : La Pieyre, La Bessède, Berthezène, Les Salles, Valdeyron, Espériers, Le Méjanel, Le Villaret, Le Pont Neuf, Patau, L'Issert, Le Gasquet, La Mollière, Mas Méjean, Les Bressous, Malet, Taleyrac, Mas Perrier, Mas Poujol, La Barre, La Valette, Saumade.

>Principaux objectifs

- Préservation des silhouettes des hameaux,
- Maintien des spécificités architecturales locales.

>Principales traductions réglementaires

- Des règles de hauteurs et des règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis,
- Des règles architecturales précises relatives à l'aspect extérieur,

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone :

>Servitudes

La **zone UAh** est partiellement soumise à plusieurs types d'aléa inondation au titre du PPRi de Valleraugue annexé au présent règlement:

- Aléa fort,
- Aléa résiduel,
- Ruissellement,

L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRi et à son règlement figurants en annexe.

>Risques

- Aléa fort de glissement de terrain

>Obligation de défrichement

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

>Contrainte sanitaire

La zone UAh comprend des secteurs UAha soumis à assainissement autonome.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux fonctions de stockage et d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 3,5 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Secteurs UAha :

Dans les secteurs UAha toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit recourir à un assainissement autonome et se conformer à la réglementation nationale et locale ainsi qu'aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au terrain naturel.

Dans les zones non agglomérées soumises au schéma départemental routier :

Un recul de 10 mètres des constructions par rapport à l'axe de la voie devra être observé.

Dans les zones agglomérées, non soumises au schéma départemental routier :

Toute implantation doit respecter, au nu de façade, **un recul minimum de 3 mètres**.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres,
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les deux cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivés par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassement, etc...) sont autorisés à condition de ne pas présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les balcons en saillie sont interdits.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

>Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 70 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **9 mètres** de hauteur maximum.

Hameaux de Campredon, le Cros :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder R+3

Mas Figuier :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder R+2

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient le maximum indiqué ci dessus peuvent être reconstruits à l'identique.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

>Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

2) Façades / Percements

Les façades devront être ordonnancées y compris les percements au rez de chaussée (garages et vitrines des commerces). Une autre organisation est tolérée lorsque cela relève d'une démarche argumentée.

Hameau du Cros :

Les enduits seront lissés de couleur gris clair ocre ou ton pierre de schiste.

3) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin ou grattée.
Les enduits beurrés (à pierre vue) sont autorisés.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles.

Hameau du Cros :

Les enduits seront lissés de couleur gris clair ocre ou ton pierre de schiste, ocre clair ou gris clair exclure.

4) Menuiseries / Ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Elles doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes. Les stores ou volets roulants sont interdits, les volets sont à deux vantaux.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites.

Les huisseries reprennent les caractéristiques existantes dans le hameau.

Hameau du Cros :

Menuiseries seront dans des tons marron ou vert. L'emploi du blanc est exclu.
Dans la mesure du possible, l'emploi de matériaux traditionnels est à privilégier.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 45%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les toitures en pente simple sont interdites, sauf pour les constructions à petit gabarit ayant une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente.

Les couvertures seront réalisées avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierre ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels environnants.

Les cheminées doivent être maçonnées avec le même traitement que la façade. Leur couronnement devra être réalisé dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une partie plate (pierre ou béton) sur 4 appuis et surmonté de pierres verticales.



Hameau du Cros :

Les toitures terrasses sont interdites, les toitures sont majoritairement à deux pentes. Les toitures à quatre pentes sont tolérées.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, doivent être regroupés, dissimulés (derrière les acrotères ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser **0,50 mètre**.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides, les panneaux ajourés en béton moulé sont interdits.

Le long des voies départementales et nationales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les clôtures non végétales ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Les espaces libres doivent être constitués de 30% de terre pleine déduits des 70% d'emprise au sol (article 9).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les haies plantées seront d'essences vives variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique**>Article 14: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone UC correspond au tissu urbain constitué principalement d'habitats individuels. Seules peuvent y être admises les constructions et installations compatibles avec le caractère résidentiel et urbain de la zone.

> Localisation

La zone UC correspond à une zone d'habitat récent en périphérie immédiate du bourg de Valleraugue. Elle est essentiellement desservie par la rue du Colombier.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Densification du tissu bâti ;
- Approche qualitative de l'habitat contemporain.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UC se caractérise par :

- Des règles en faveur d'une meilleure insertion architecturale de l'habitat contemporain ;

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes :

La **zone UC** est partiellement soumise à plusieurs type d'aléa inondation au titre du PPRi de Valleraugue annexé au présent règlement :

- Aléa fort,
- Aléa résiduel,

L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRi et à son règlement figurants en annexe.

PT2: Protection Fréquences Radioélectriques : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

> Risques:

- Aléa fort de glissement de terrain

> Obligation de débroussaillage:

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

>Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les types d'occupations et d'utilisations interdits sont :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'entrepôts,

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

>Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les types d'occupations et d'utilisations admis sont :

- Les constructions à usage de commerces si elles sont compatibles avec la vie de quartier.
- Les constructions à usage d'artisanat si elles sont compatibles avec la vie de quartier.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Dans les secteurs impactés par l'aléa moyen à fort du risque de glissement de terrain, la constructibilité est conditionnée à la réalisation d'une étude géotechnique de stabilité.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**>Article 3 : Accès et voirie****1) Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

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

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie :

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagés.

Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité et les principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité.

Les aires de retournement et les voies en cul de sac sont interdites.

>Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemins carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal à observer est de :

- 4 mètres sur les voiries communales,
- 10 mètres sur les RD

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

> Article 9 : Emprise au sol

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 25 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur maximum (R+1).

La hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut.
Les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **7,5 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

>Article 11 : Aspect extérieur

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général. Elles seront de forme simple.

2) Façades / Percements

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants et traditionnels (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris.

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

3) Menuiseries

Les menuiseries extérieures en bois, les menuiseries extérieures métalliques ou en PVC, sont peintes ou teintées dans la masse. Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur des constructions, soit en ouvrage linteau maçonné.

4) Enduits / Parements

Les enduits sont obligatoirement talochés fin.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé. Les enduits seront de ton beige clair.

5) Toitures

Les toitures sont à deux pentes, la pente est d'environ 35%. Les toitures seront constituées de tuiles canal traditionnelles d'aspect ocre beige ou vieilli. Les toitures doivent être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

6) Ajout d'éléments contemporains

Les coffrets d'alimentation ou de comptage seront encastrés dans la maçonnerie.

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnancement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

7) Clôtures

Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

Les murs anciens doivent être conservés en cas de rénovation ou d'extension. L'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, etc.) sera respecté.

Les terrasses traditionnelles avec mur de soutènement seront préservées dans la mesure du possible et intégrées dans les projets d'aménagements ou architecturaux.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre, surmonté d'un barreaudage sans dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra pas être supérieure à 2 mètres en limite séparative.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement ainsi qu'une place par unité d'hébergement hôtelier (lit).

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

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

Les espaces libres doivent être plantés à concurrence de 20% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique**>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone UD correspond aux extensions plus ou moins récentes et plus ou moins qualitatives de l'Espérou.

> Localisation

La zone UD correspond à une zone de bâti plus ou moins qualitatif en périphérie immédiate du bourg de l'Espérou. Elle est traversée par la D986.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Densification raisonnée du tissu bâti ;
- Approche qualitative de l'habitat contemporain.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UD se caractérise par :

- Des règles en faveur d'une meilleure insertion architecturale de l'habitat contemporain ;

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes :

La **zone UD** est partiellement soumise à plusieurs types d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement:

- Aléa modéré,
- Aléa résiduel,

L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

> Obligation de débroussaillage:

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

>Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

>Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La **zone UD** est concernée par l'OAP " Secteur de l'Espérou".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III B).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les types d'occupations et d'utilisations interdits sont :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'entrepôt,

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

>Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les types d'occupations et d'utilisations admis sont :

- Les constructions à usage de commerces si elles sont compatibles avec la vie de quartier.
- Les constructions à usage d'artisanat si elles sont compatibles avec la vie de quartier.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et à la modernisation des centres d'exploitation des routes du Conseil Départemental.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

>Article 3 : Accès et voirie

2) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

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

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie :

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagés.

Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité et les principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité. Les aires de retournement et les voies en impasses sont interdites.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas

non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal n'est pas réglementé par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de quinze mètres hors zones agglomérées. L'alignement en limite des voies et emprises publiques est autorisé.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à 50% de la superficie totale du terrain.

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur maximum (R+1) pour les habitations.

Elle ne pourra excéder plus de **12 mètres** pour les établissements hôteliers.

Il est admis que la hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut.

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **7,5 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

>Article 11 : Aspect extérieur

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général. Elles seront de forme simple.

2) Façades / Percements

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

3) Menuiseries

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à caissons extérieurs ou à capucine.

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur des constructions, soit en ouvrage linteau maçonné. Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Enduits / Parements

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants et traditionnels (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est de **45%** et le faîtage peut être dissocié. Le faîtage doit être parallèle aux voies publiques ou reproduire le sens des faîtages avoisinants existants. Les couvertures doivent être de couleur sombre et réalisées avec des matériaux plats (tuile plate de couleur et de type lauze).

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

6) Ajout d'éléments contemporains

Si leur implantation ne peut se faire sur une autre façade que celle visible depuis l'espace public, les coffrets d'alimentation ou de comptage seront encastrés dans la maçonnerie.

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

7) Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut plein de 80 cm à un mètre en pierre de granit ou de grès. Ce dernier pourra être surmonté d'une haie végétale ou de fers droits verticaux.

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

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement ainsi qu'une place par unité d'hébergement hôtelier (lit).

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

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

Les espaces libres doivent être plantés à concurrence de 30% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section3- Performance environnementale et accessibilité numérique**>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UF

Caractère de la zone

> Description

La zone UF recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone constituée par de l'habitat contemporain montagnard et destinée à de l'habitat sur le hameau de l'Espérou. Elle abrite des constructions implantées en ordre discontinu.

La zone UF comprend deux secteurs :

- **UFA** correspondant à de l'habitat de type résidences de montagne (secteur des Bousquets),
- **UFB** correspondant à de l'habitat de type chalet.

La zone UF englobe des secteurs manquant de structuration à l'heure actuelle, c'est pourquoi le classement en zone UF est empreint d'une approche qualitative.

> Localisation

La zone UF correspond au secteur des Bousquets caractérisé par la présence d'immeubles manquant de structuration. Dans le prolongement des Bousquets, se trouve des habitations de type chalet qu'il convient de requalifier.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UF:

- Préservation de l'environnement et des paysages ;
- Approche qualitative du bâti montagnard,
- Consécration du caractère résidentiel de la zone.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UF se caractérise par :

- L'interdiction des constructions à usage d'artisanat,
- Une approche architecturale qualitative (article 11)
- Des règles en faveur du maintien des masses végétales et du traitement des interfaces paysagères en limites de la zone.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

>Servitudes:

La **zone UF** est partiellement soumise à un aléa résiduel au titre du PPRI de Valleraugue. **Cet aléa est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.**

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

>Obligation de défrichement

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

>Obligation de débroussaillage

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

>Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le **secteur UFB** est concerné par l'OAP " Secteur de l'Espérou-".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III B).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'entrepôt.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès des constructions seront regroupés à l'intérieur des agglomérations et le nombre d'accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes ,ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division des terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal n'est pas réglementé par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de quinze mètres hors zones agglomérées. L'alignement sur les voies communales est autorisé.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UFA:

Non réglementé.

Dans le secteur UFB:

Les constructions doivent être nécessairement accolées.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 50 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

Dans le secteur UFA:

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **14 mètres** de hauteur maximum.

Dans le secteur UFB:

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **10 mètres** de hauteur maximum (R+3).

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient le maximum indiqué ci dessus peuvent être reconstruits à l'identique.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

>Article 11 : Aspect extérieur

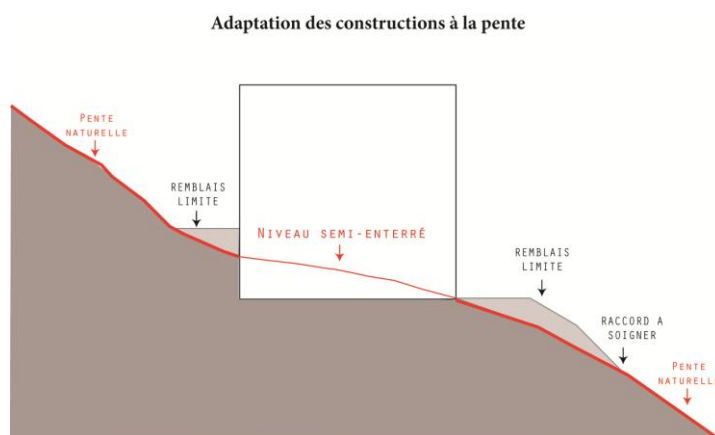
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de ville, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Adaptation à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Les remblais seront limités à une hauteur de 0,80 mètres. La construction sera adossée au remblai/deblai haut conformément au schéma ci-contre.



2) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

Dans le secteur UFB:

Les garages doivent être intégré au volume du bâti et non accolés.

3) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain. La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant. Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1).

4) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Elles doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes. Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

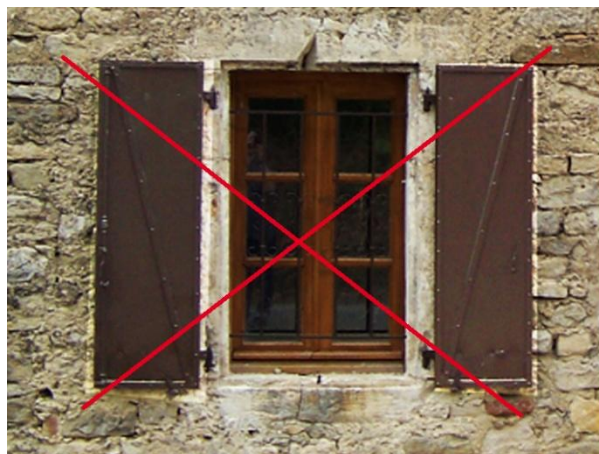
Dans le secteur UFA:

Les menuiseries doivent avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. La couleur dans les tons traditionnels observés est encouragée.

Les volets traditionnels sont de type « dauphinois » ou à lames croisées. Les « volets dauphinois » désignent des volets pleins en bois avec deux cadres rectangulaires dans le sens de la hauteur et une traverse horizontale médiane.

Les volets à écharpe en Z sont interdits.

Les balcons en bois découpé faussement rustiques sont interdits.



Exemple de volet dauphinois (2) / Interdiction des volets en « Z »(1) - Source : photos analyse de terrain YCAU - FC2

Dans le secteur UFB:

Les baies seront de préférence en bois, sauf dans le cas d'ouvertures plus importantes ou elles pourront être métalliques (fer ou aluminium de préférence) mais de couleur se rapprochant du bois à l'exclusion du blanc ou de toutes autres couleurs vives.

Les fermetures des fenêtres seront constituées par des volets (structure à écharpe interdite); pour les baies des fermetures à enroulement de préférence bois ou peintes couleur bois pourront être employées. Le blanc et les couleurs vives sont proscrits.

L'ensemble des parties apparentes en bois seront traitées couleur chêne ou noyer (et entretenues régulièrement contre les dégradations climatiques en particulier sur les parties en bois de revêtement de mur en mitoyenneté pour les constructions jumelées).

5) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Dans le secteur UFA:

Les façades doivent présenter une hauteur de ton en accord avec le contexte environnant. Le blanc est interdit.

Les éléments faussement rustiques: crépis grossier, angles d'about débordants (type madriers croisés), fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, sont interdits.

Dans le secteur UFB:

L'emploi de matériaux bruts naturels est encouragé.

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales.

La constitution des façades, en fonction de la pente plus ou moins prononcée du terrain et de la distance des constructions à la voie d'accès comprendra:

- En partie basse, une structure en dur (béton, moellon) assurant la base semi-enterrée des constructions avec enduit ou constituée en maçonnerie de pierres apparentes de préférence à assise horizontale, de même pour les piliers le cas échéant.
- En partie haute, une structure bois (charpente et isolation) ou revêtement bois sur un mur jusqu'au niveau de la couverture avec lames verticales. Ce revêtement bois pourra être, le cas échéant, remplacé par des enduits foncés.

Les bois de charpente, gardes corps, bardage de murs restent couleur bois naturel à l'exclusion de toute peinture décorative.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Les matériaux sont à choisir afin d'assurer une homogénéité avec les constructions riveraines. Ils devront être de couleur foncée.

6) Toitures

Dans le secteur UFA:

Les pans de toiture principaux sont inclinés selon une pente comprise entre 35% minimum et 40% maximum. Dans le cas d'une extension, la pente de toit se rapproche au maximum de la pente de toit du corps de bâtiment principal, sauf pour les bâtiments de liaison entre bâtis préexistants sur une même unité foncière, où une pente différente peut être admise.

Les couvertures sont de teinte gris moyen à gris soutenu; la teinte noire est interdite.

Dans le secteur UFB:

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est au moins de **45%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Elles peuvent être réalisées en bac acier prélaqué couleur gris ardoise ou avec des tuiles plates de couleur grise type lauze.

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :

- Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.

- Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

L'ensemble des éléments extérieurs constitutifs d'un bâtiment (balcon, terrasse, coursives...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée.

7) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

8) Clôtures

Les clôtures pourront être en bois ou constituées de murs bahuts. Dans ce cas de figure, les murs bahut devront être obligatoirement enduits et tous les éléments de clôture en dehors du mur bahut devront être en bois. Les décrochés sur la voie publique sont interdits.

Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,6 mètres.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement dont au moins l'une des deux sera couverte.

En ce qui concerne l'hébergement hôtelier, une place par unité d'hébergement hôtelier (lit) est exigée.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites de l'emprise publique. Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

L'emploi d'essences allergènes non locales est pros crit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15: Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone

> Description

La zone UL est exclusivement réservée aux équipements publics et leur éventuelle extension.

> Localisation

- Le stade de Valleraugue (bourg de Valleraugue),
- Le parc de Valleraugue (bourg de Valleraugue),
- L'entrée de ville de Valleraugue (bourg de Valleraugue).

> Principaux objectifs

L'entretien et l'éventuelle extension des équipements publics existant.
La création de nouveaux équipements publics.

> Principales traductions réglementaires

- Des règles de constructibilité permettant la création d'équipements publics.
- Des règles permettant l'entretien et l'extension d'équipements publics,

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes

La **zone UL** est partiellement soumise à plusieurs types d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement:

- Aléa fort,
- Aléa résiduel,

L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignés de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

> Obligation de défrichage :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichage étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Risques:

- Aléa fort de glissement de terrain,
- Aléa modéré glissement de terrain,

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions légères et non définitives destinées à renforcer l'attractivité du site ;
- Les extensions mesurées des constructions à condition que l'extension ne dépasse pas 30% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU et soit réalisée en une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les équipements publics excepté dans les secteurs de glissement de terrain d'aléa modéré à fort.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès des constructions seront regroupés à l'intérieur des agglomérations et le nombre d'accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemins carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal n'est pas réglementé par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de quinze mètres hors zones agglomérées. L'alignement sur les voies communales est autorisé.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative.
- A l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres au faîtage**. En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. Une attention particulière devra être portée aux choix des matériaux et à l'aspect extérieur des bâtiments compte tenu du caractère naturel du site.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant, les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes.

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau. C'est pourquoi, elles devront être constituées de dispositifs grillagés doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration ;

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage, il est imposé de laisser un maximum d'espaces libres en pleine terre. Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les espaces libres doivent être plantées à concurrence de 30% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

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

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU1

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone **1AU1** est **une réserve foncière inconstructible** destinée à accueillir un programme d'habitat et/ou d'équipements. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est en outre conditionnée à la mise en œuvre d'une interface-forêt habitat (zone tampon).

> Localisation

- Le secteur 1AU1 correspond à un espace de renouvellement urbain situé en greffe du village de Valleraugue.

> Principaux objectifs

A terme :

- Développer l'offre de logements ;
- Réfléchir sur une extension structurée du bourg de Valleraugue
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Recréer une structuration de "village rue" en greffe urbain.

Dans l'immédiat :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des réseaux et de mise en œuvre d'une étude de définition urbaine plus aboutie.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AU1 se caractérise par :

- Un principe d'inconstructibilité à l'exception des équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général, jusqu'à mise à niveau des capacités des réseaux et modification du PLU.

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone 1AU1 se caractérisera par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant les plantations paysagères ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments.

Rappel des servitudes et des dispositions affectant la zone

>Risques:

- Aléa modéré glissement de terrain,

>Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignés de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La **zone 1AU1** est concernée par l'OAP " Greffe Urbaine de Valleraugue".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III A).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d'opérations d'ensemble, est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

>Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

Sans objet.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1AUh

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone 1AUh recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle sera ouverte à l'urbanisation lorsque l'ensemble des réseaux de viabilisation auront été réalisés.

> Localisation

Cette zone est constituée des hameaux patrimoniaux de Mas Gibert et Mas de l'Eglise.

> Principaux objectifs

- Préservation des silhouettes des hameaux,
- Maintien des spécificités architecturales locales.

> Principales traductions réglementaires

- Des règles de hauteurs et des règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis,
- Des règles architecturales précises relatives à l'aspect extérieur,

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone :

> Obligation de défrichement

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignés de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La zone 1AUh est concernée par l'OAP "Hameau du Mas de l'Eglise".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III E).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les extensions des constructions existantes,
- Les constructions et installations destinées aux fonctions de stockage et d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès des constructions seront regroupés à l'intérieur des agglomérations et le nombre d'accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 3,5 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

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

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent au terrain naturel.

Toute implantation doit respecter, au nu de façade, **un recul minimum de 3 mètres**.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres,
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les deux cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivés par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassement, etc...) sont autorisés à condition de ne pas présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les balcons en saillie sont interdits.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 70 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions**1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **9 mètres** de hauteur maximum.

>Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

2) Façades / Percements

Les façades devront être ordonnancées y compris les percements au rez de chaussée (garages et vitrines des commerces). Une autre organisation est tolérée lorsque cela relève d'une démarche argumentée.

3) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin ou grattée.

Les enduits beurrés (à pierre vue) sont autorisés.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles.

4) Menuiseries / Ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Elles doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes. Les stores ou volets roulants sont interdits, les volets sont à deux vantaux.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites.

Les huisseries reprennent les caractéristiques existantes dans le hameau.

Dans la mesure du possible, l'emploi de matériaux traditionnels est à privilégier.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 45%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les toitures en pente simple sont interdites, sauf pour les constructions à petit gabarit ayant une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente.

Les couvertures seront réalisées avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierre ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels environnants.

Les cheminées doivent être maçonnées avec le même traitement que la façade. Leur couronnement devra être réalisé dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une partie plate (pierre ou béton) sur 4 appuis et surmonté de pierres verticales.



6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, doivent être regroupés, dissimulés (derrière les acrotères ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser **0,50 mètre**.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides, les panneaux ajourés en béton moulé sont interdits.
 Le long des voies départementales et nationales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.
 Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).
 Les clôtures non végétales ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.
 Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Les espaces libres doivent être constitués de 30% de terre pleine déduits des 70% d'emprise au sol (article 9).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les haies plantées seront d'essences vives variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 14: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone **1AUE** est **une réserve foncière inconstructible** destinée à accueillir une zone d'activité économique sur le site de l'Espérou.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification du document d'urbanisme ainsi qu'à la mise en œuvre des réseaux.

> Localisation

Le secteur 1AUE correspond à un futur espace d'activité situé à l'Est du hameau de l'Espérou.

> Principaux objectifs

A terme :

- Développer l'offre d'activités économiques ;
- Permettre le développement de la filière bois,
- Maintenir l'artisanat local,
- Implantation d'activités de loisir,
- Interdiction de l'implantation d'habitat.

Dans l'immédiat :

Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des réseaux.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AUE se caractérise par :

- Un principe d'inconstructibilité à l'exception des équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général, jusqu'à mise à niveau des capacités des réseaux et modification du PLU.

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone 1AUE se caractérisera par :

- Des règles autorisant l'implantation d'activités économiques au sein d'une approche qualitative.

Rappel des servitudes et des dispositions affectant la zone

> Obligations en terme de défrichement:

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignés de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

L’ouverture à l’urbanisation de la zone 1AUE, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d’opérations d’ensemble, est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d’urbanisation.

Cette modification du PLU devra intégrer une Orientation d’Aménagement et de Programmation afin de minimiser les nuisances et de garantir un aménagement qualitatif.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l’état actuel, sont interdites les ICPE ainsi que toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l’exception de celles visées à l’article 2.

- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article 2.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En l’état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d’être nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans la zone.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

Sans objet.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone 1AUE2

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone 1AUE2 recouvre des espaces de la commune destinés à recevoir principalement des activités économiques. En raison de la présence d'un aléa moyen à fort de glissement de terrain, cette zone ne peut recevoir de nouvelles constructions (zone AU bloquée).

L'ouverture à l'urbanisation future sera conditionnée par la réalisation d'une étude géotechnique globale permettant de préciser les risques exacts et de déterminer la faisabilité et les conditions de l'aménagement de la zone, qui sera à traiter, si cette dernière est réalisable, sous forme d'une OAP qualitative.

> Localisation

La zone **1AUE2** comprend un secteur à vocation d'urbanisation future dédié aux activités économiques situé en sortie de Valleraugue en direction de l'Espérou.

> Principaux objectifs

- Accueil d'activités économiques sous réserve des conclusions d'une étude géotechnique,

> Principales traductions réglementaires

- Interdiction de toute nouvelle construction dans l'attente des conclusions de l'étude géotechnique,
- Autorisation des extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas en augmenter la vulnérabilité.

> Servitudes

La **zone 1AUE2** est partiellement soumise à un aléa résiduel au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement. **Cet aléa est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.**

> Obligation de débroussaillage:

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

> Obligation de défrichement

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La **zone 1AUE2** est concernée par l'OAP " Entrée de ville".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III C).

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

>Risques

- Aléa modéré à fort de glissement de terrain

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l’état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l’exception de celles visées à l’article 2.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l’étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

>Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.
- Les travaux nécessaires à l’entretien et à la modernisation des centres d’exploitation des routes du Conseil Départemental.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation ; toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l’arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

>Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins. Ils seront limités au strict nécessaire afin d’éviter leur multiplication.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Une autorisation d’urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d’accès directs sur les sections des routes départementales.

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

Les accès des constructions seront regroupés à l’intérieur des agglomérations et le nombre d’accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

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

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit. En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement sur les voies publiques est obligatoire.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à cinq mètres.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur totale.

Il est admis que la hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut.

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **7,5 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

C'est pourquoi, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

2) Façades

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtres en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

3) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (derrière les acrotères ou grilles) ou faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau. C'est pourquoi, elles devront être constituées de dispositifs grillagés doublés d'une haie vive, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

La mutualisation des stationnements est à rechercher en priorité, en cas d'impossibilité de mutualisation :

- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est nécessaire de disposer d'une place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts commerciaux, il est nécessaire de disposer d'une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) devront être paysagers et ombragés par plantation d'arbres de haute tige de hauteur suffisante (2,50 mètres au minimum) de façon à limiter les étendues minérales ou enrobées. Les végétaux utilisés seront adaptés au sol et au climat et respectueux de la palette naturelle et de ses coloris.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des autres zones et devront privilégier les variétés d'essences locales.

Les éventuels murs antibruit doivent également être doublés d'une haie vive du côté de la voie.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant ; les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées. Les espaces libres doivent être plantés à avec des essences locales et variées.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est imposé une plantation d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

L'emploi d'essences allergènes non locales est pros crit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3 Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électronique

Non réglementé.

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone 2AUFB

Caractère de la zone

> Description

La zone 2AUFB correspond à une zone d'urbanisation future de type chalet que la commune entend mettre en œuvre. Elle correspond à une zone destinée à l'urbanisation après le renforcement des réseaux de viabilité.

> Localisation

La zone 2AUFB correspond à un secteur vierge au Nord Est de l'Espérou que la commune entend aménager en faisant échos aux habitats de type chalet à proximité du site et en face de ce dernier.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 2AUFB:

- Préservation de l'environnement et des paysages ;
- Approche qualitative du bâti montagnard,

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 2AUFB se caractérise par :

- L'interdiction des constructions à usage d'artisanat,
- Une approche architecturale qualitative (article 11)
- Des règles en faveur du maintien des masses végétales et du traitement des interfaces paysagères en limites de la zone.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

>Servitudes :

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

>Risques:

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

>Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignés de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La **zone 2AUFB** est concernée par l'OAP "Secteur de l'Espérou".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III B).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'entrepôt.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès des constructions seront regroupés à l'intérieur des agglomérations et le nombre d'accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division des terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal est de 6 mètres par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de dix mètres hors zones agglomérées. L'alignement sur les voies communales peut-être recherché.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être nécessairement accolées.

>Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 50 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **10 mètres** de hauteur maximum (R+3).

>Article 11 : Aspect extérieur

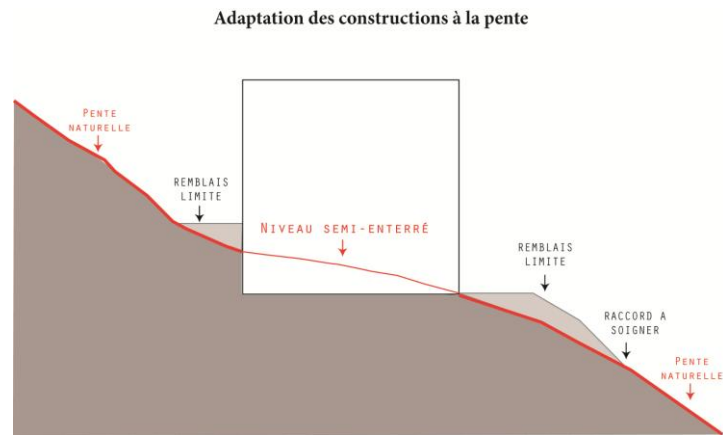
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de ville, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Adaptation à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Les remblais seront limités à une hauteur de 0,80 mètres. La construction sera adossée au remblai/deblai haut conformément au schéma ci-contre.



2) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

Les garages doivent être intégrés au volume du bâti et non accolés.

3) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain.

La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant. Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1).

4) Menuiseries

Les baies seront de préférence en bois, sauf dans le cas d'ouvertures plus importantes ou elles pourront être métalliques (fer ou aluminium de préférence) mais de couleur se rapprochant du bois à l'exclusion du blanc ou de toutes autres couleurs vives.

Les fermetures des fenêtres seront constituées par des volets (structure à écharpe interdite); pour les baies des fermetures à enroulement de préférence bois ou peintes couleur bois pourront être employées. Le blanc et les couleurs vives sont proscrits.

L'ensemble des parties apparentes en bois seront traitées couleur chêne ou noyer (et entretenues régulièrement contre les dégradations climatiques en particulier sur les parties en bois de revêtement de mur en mitoyenneté pour les constructions jumelées).

5) Enduits / Parements

L'emploi de matériaux bruts naturels est encouragé.

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales.

La constitution des façades, en fonction de la pente plus ou moins prononcée du terrain et de la distance des constructions à la voie d'accès comprendra:

- En partie basse, une structure en dur (béton, moellon) assurant la base semi-enterrée des constructions avec enduit ou constituée en maçonnerie de pierres apparentes de préférence à assise horizontale, de même pour les piliers le cas échéant.
- En partie haute, une structure bois (charpente et isolation) ou revêtement bois sur un mur jusqu'au niveau de la couverture avec lames verticales. Ce revêtement bois pourra être, le cas échéant, remplacé par des enduits foncés.

Les bois de charpente, gardes corps, bardage de murs restent couleur bois naturel à l'exclusion de toute peinture décorative.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Les matériaux sont à choisir afin d'assurer une homogénéité avec les constructions riveraines. Ils devront être de couleur foncée.

6) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est au moins de **45%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Elles peuvent être réalisées en bac acier prélaqué couleur gris ardoise ou avec des tuiles plates de couleur grise type lauze.

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :

- Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.
- Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

L'ensemble des éléments extérieurs constitutifs d'un bâtiment (balcon, terrasse, coursives...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée.

7) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

8) Clôtures

Les clôtures pourront être en bois ou constituées de murs bahuts. Dans ce cas de figure, les murs bahut devront être obligatoirement enduits et tous les éléments de clôture en dehors du mur bahut devront être en bois. Les décrochés sur la voie publique sont interdits.

Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,6 mètres.

>Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement dont au moins l'une des deux sera couverte.

En ce qui concerne l'hébergement hôtelier, une place par unité d'hébergement hôtelier (lit) est exigée.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites de l'emprise publique. Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15: Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 6– Dispositions applicables à la zone 1AUFB

Caractère de la zone

> Description

La zone 1AUFB correspond à une zone d'urbanisation future de type chalet que la commune entend mettre en œuvre. Cette zone ne peut recevoir immédiatement de nouvelles construction (zone AU bloquée).

> Localisation

La zone 1AUFB correspond à un secteur vierge à proximité du secteur des Bousquets caractérisé par la présence d'immeubles manquant de structuration. L'objectif poursuivi consiste à mieux intégrer lesdits immeubles par la construction de chalets à proximité immédiate.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 1AUFB:

- Préservation de l'environnement et des paysages ;
- Approche qualitative du bâti montagnard,

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AUFB se caractérise par :

- L'interdiction des constructions à usage d'artisanat,
- Une approche architecturale qualitative
- Des règles en faveur du maintien des masses végétales et du traitement des interfaces paysagères en limites de la zone.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes :

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

> Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La **zone 1AUFB** est concernée par l'OAP "Secteur de l'Espérou".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III B).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUFB, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d'opérations d'ensemble, est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

Sans objet.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15: Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone 2AU2

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone **2AU2** correspond à une zone naturelle qui a vocation à être bâtie. Elle constitue une zone de transition entre les deux zones UC. Elle correspond à une zone destinée à l'urbanisation après le renforcement des réseaux de viabilité. Seules pourront y être admises les constructions et installations compatibles avec le caractère résidentiel et urbain de la zone. Les constructions sont destinées à être édifiées au grès de la volonté des habitants le long des chemins et des routes existantes.

> Localisation

La zone **2AU2** correspond à une future zone d'extension de l'habitat dans le prolongement de la zone UC au niveau du quartier de Magnel.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone **2AU2** :

- Favoriser une densification accrue du bâti ;
- Mettre en œuvre une approche qualitative de l'habitat contemporain ;
- Mettre en œuvre une hauteur intermédiaire entre la zone UA et la zone UC.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone **2AU2** se caractérise par :

- Des règles en faveur d'une meilleure insertion architecturale de l'habitat contemporain ;
- Une hauteur des constructions règlementée de façon moins restrictive qu'en zone UC.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Risques:

- Aléa modéré glissement de terrain,

> Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les types d'occupations et d'utilisations interdits sont :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'entrepôts,

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les types d'occupations et d'utilisations admis sont :

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage de bureaux sous réserve d'être intégrées à l'habitat.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

3) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie :

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagés.

Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité et les principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité. Les aires de retournement et les voies en cul de sac sont interdites.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemins carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

>Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être obligatoirement édifiées en alignement des voies publiques existantes.

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'il y a au moins deux constructions à usage d'habitation, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

>Article 9 : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à 60% de la superficie totale du terrain.

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur maximum (R+2).

>Article 11 : Aspect extérieur

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général. Elles seront de forme simple.

2) Façades / Percements

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants et traditionnels (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris.

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

3) Enduits / Parements

Les enduits sont obligatoirement talochés fin.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé. Les enduits seront de ton beige clair.

4) Toitures

Les toitures sont à deux pentes, la pente est d'environ 35%. Les toitures seront constituées de tuiles canal traditionnelles d'aspect ocre beige ou vieilli.

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

5) Ajout d'éléments contemporains

Si leur implantation ne peut se faire sur une autre façade que celle visible depuis l'espace public, les coffrets d'alimentation ou de comptage seront encastrés dans la maçonnerie.

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnancement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

6) Clôtures

Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre, surmonté d'un barreaudage sans dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Les clôtures peuvent être constituées soit d'un mur d'1,60 mètres soit d'une haie. Le barreaudage doit être doublé d'une haie vive.

Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Le stationnement doit être intégré dans le volume de la construction.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

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

Les espaces libres doivent être plantés à concurrence de 20% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

> Description

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agromonomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A est une zone d'activité agricole : elle intègre les secteurs cultivés, les secteurs pourvus de bâtiments d'exploitation agricole.

La zone A ne permet pas la construction de bâtiments liés à une activité nécessitant de l'espace, qui ne présente pas de lien avec l'activité agricole (aire de loisirs, zone d'activité économique...), ni la construction d'habitation non rattachée à l'activité agricole.

Les constructions de type station d'épuration, réseau de distribution électrique, éolienne peuvent être réalisés en zone agricole. En revanche, la construction d'une zone d'activités gérée par la collectivité ne peut avoir lieu dans une zone agricole dès lors qu'elle ne présente pas d'intérêt collectif.

La zone A comprend un secteur AP définissant les zones agricoles protégées en raison de la qualité agromonomique des sols (AOP oignons doux) ainsi qu'en raison d'enjeux paysagers.

Elle comprend également un secteur APS qui n'autorise que l'implantation de bergeries démontables par application du Pacte Pastoral.

> Localisation

La zone A correspond à l'ensemble des vallées agricoles de la commune.

> Principaux objectifs

Maintien/développement de l'activité agricole, lutte contre le mitage.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone A se caractérise par l'interdiction des habitations nouvelles non liées à l'activité agricole.

> Contraintes sanitaires

La zone A fait l'objet d'un périmètre de protection sanitaire défini dans un rayon de 100 mètres autour des stations d'épuration.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone**>Servitudes**

La zone **A** est partiellement soumise à l'ensemble des aléas définis par le PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement (zones non urbanisées):

- **FN-U**: zone non urbanisée inondable par aléa fort.
- **M-NU**: zone non urbanisée inondable par aléa modéré.
- **R-NU** : zone non urbanisée inondable par aléa résiduel.

L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.

PM1: Sécurité publique: Plans de prévention des risques naturels prévisibles: PPRI communal du 16/04/2015.

PT1 : Protection Fréquences Radioélectriques: Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

PT2: Protection Fréquences Radioélectriques: Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

EL10: Réserves naturelles et parcs nationaux, Cœur de Parc National.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

>Risques

- **Aléa fort de glissement de terrain,**
- **Aléa modéré de glissement de terrain,**

>Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et extensions destinées à l'habitation à la date d'approbation du présent PLU autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation non nécessaires à l'activité agricole.
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les habitations légères de loisir (HLL)
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations photovoltaïques au sol.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.
- Les installations de casse automobile y compris les dépôts de carcasses automobiles de moins de dix unités.
- L'extraction de terre est strictement interdite.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toutes les constructions et usages du sol non mentionnées à l'article 2.
- Il est interdit l'édification de toute construction dans une bande de recul de 7,5 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et talwegs.
- Il est interdit de combler les fossés et talwegs qui devront être obligatoirement entretenus.
- Il est interdit toute nouvelle construction dans la zone non aedificandi de 100 mètres de rayon autour des ouvrages de station d'épuration existants et futurs.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

FRANCS BORDS :

Toute construction, remblai et clôture en dur sont interdits dans les francs bords matérialisés sur les plans de zonage.

Dans le secteur Ap:

Toutes constructions nouvelles, quels que soient leurs usages et leurs types d'occupations, y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sont interdites en secteur Ap. Seuls y sont autorisés la restauration et la reconstruction des bâtiments existants sous réserve que la superficie initiale soit conservée.

Dans le secteur APS :

Toute forme d'utilisation et d'occupation du sol autre que celles limitativement admises.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont limitativement autorisés dans la zone A:

- **Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les bâtiments d'exploitation (hangar, etc.) nécessaires à l'activité agricole ;
Les tunnels destinés à l'élevage ovin ;
Les bassins destinés à l'irrigation sous réserve d'une insertion paysagère,
Le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée ou permanent sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol ;
- Les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logements supplémentaires ni changement de destination d'une superficie de 40 m² maximum de surface de plancher et sous réserve de ne pas dépasser au total, annexes comprises, 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous condition d'une implantation en continuité de l'habitation et d'une surface de 40 m² maximum hors emprise d'une piscine ; ces annexes devront avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement et ne pas compromettre l'activité agricole et/ou forestière en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocité ; son caractère de local accessoire d'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation dans un rayon de 25 mètres mesuré en tout points des murs extérieurs de l'habitation ;
- Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- Les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction ;
- Le changement de destination des constructions identifiées sur les documents graphiques sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale ;
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.
- Les bâtiments d'élevages non soumis à la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) devront respecter les éloignements suivants:
 - à 35 m des cours d'eau et des puits, sources ou captage d'eau
 - à 200 m des zones de baignade et zones aquicoles
 - en général 50 m au moins des habitations, zones de loisirs, ERP (100 m pour les élevages porcins à lisier).
- pour les dépôts de fumier non ICPE:
 - à 35 m des cours d'eau et des puits, sources ou captage d'eau
 - à 50 m au moins des habitations, zones de loisirs, ERP
- Les piscines sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ap:

Les types d'occupations et d'utilisations admis en secteur Ap sont :

- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, avec une extension limitée à 20% mais pas de changement de destination, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les bassins destinés à l'irrigation sous réserve d'une insertion paysagère,
- Les remblais et déblais nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- Le changement de destination des constructions identifiées sur les documents graphiques dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale.

Dans le secteur APS :

Les bergeries sous réserve d'être démontables et non scellées définitivement dans le sol.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux1) Eau potable & défense incendies

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

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

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue. Par ailleurs, conformément à la réglementation en vigueur, le puits de forage doit être situé au minimum à :

- 200 m d'une décharge ou une installation de stockage de déchets
- 35 m des ouvrages d'assainissement collectif ou non collectif
- 35 m des canalisations d'eaux usées ou transportant des matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines
- 35 m des stockages hydrocarbures, de produits chimiques ou phytosanitaires
- 35 m des bâtiments d'élevage et de leurs annexes
- 50 m des parcelles potentiellement concernées par l'épandage des déjections animales et effluents d'élevage issus des installations classées
- 35 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est inférieure à 7%)

- 100 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est supérieure à 7%)

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches, poteaux d'incendies ou réserves artificielles répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemins carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

3) Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Mission Inter Services de l'Eau (MISE) du Gard.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

4) Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

Les constructions, installations et remblais doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même propriété sera au **minimum égale à 4 mètres**, à l'exception des bâtiments annexes.

Les piscines et annexes doivent être implantées dans un périmètre de 25 mètres par rapport à l'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs de l'habitation.

> Article 9 : Emprise au sol

Le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée ou permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ne pourra pas dépasser 200 m² d'emprise au sol.

Les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne pourront pas dépasser une superficie de 40 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas dépasser au total, annexes comprises, 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous condition d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation ne devront pas dépasser une surface de 40 m² hors emprise au sol d'une piscine.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La «hauteur maximum» est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à **9 mètres au faitage**. Cette hauteur peut être portée à **14 mètres pour les bâtiments agricoles et à 25 mètres pour les silos** et des éléments ponctuels de superstructure.

Il est admis que la hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut. En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

La hauteur maximum des annexes des constructions est fixée à 3 mètres.

Une minoration d' **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

Cette disposition n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

> Article 11 : Aspect extérieur

1) Généralités :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes. Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour la reconstruction à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau (franc-bord). Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sobre pour atténuer la perception.

2) Façades/ Percements :

Pour les maisons d'habitation et leurs annexes

Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou avec un arc surbaissé.

Les portes fenêtres sur balcon ont une hauteur de deux et demi à trois fois la largeur ($H = 2,5 \text{ à } 3 \times L$).

La proportion des ouvertures doit être équivalente à la longueur divisée par la largeur ($L = H/2$).

3) Enduits/Parements

Pour les maisons d'habitation et leurs annexes

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleurs. Les extensions ainsi que leurs annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et des matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée.

Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites sauf prescriptions particulières.

Sont interdits l'utilisation de tôle, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc. Sont également interdits les imitations et pastiches. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit (parpaings, briques creuses...).

Les couleurs vives sont être interdites sur de grandes surfaces.

L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (...), le blanc étant exclu.

Pour les bâtiments d'activité agricole

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement du bâti existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

4) Menuiseries :

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse.

Les menuiseries, stores ou volets roulants de teintes blanches sont interdites.

Dans tous les cas, il ne peut y avoir de disparité de traitement des menuiseries entre elles au sein d'un même bâtiment.

5) Ferronneries:

Tout ouvrage métallique, de ferronnerie et de serrurerie devra arborer un traitement sobre, sans fioriture ni pastiche régionaliste de quelle destination ou d'époque que ce soit.

Ils doivent être réalisés avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan.

Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails et ouvrages d'occultation doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles micro-perforées rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse.

Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

6) Toitures :

Pour les maisons d'habitation et leurs annexes

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente.

Les couvertures en bardeaux de bois sont autorisées.

Les couvertures en tuiles (autre que des tuiles de terre cuite plate ardoisée mentionnées ci dessus) de quelque forme et aspect que ce soit sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.

Les toitures en bardages ou en tôles métalliques sont tolérées. Les pentes de toitures seront alors compatibles avec l'architecture traditionnelle locale.

Les toitures métalliques devront obligatoirement observer un débord de toit d'au moins 30cm par rapport au nu de la façade et sur toutes les faces (sauf en cas d'implantation en mitoyenneté et sur le côté concerné).

Quels que soient les systèmes de couvertures retenus, les pentes de toit (en cas de toiture non plate) ne pourront être inférieurs à 30%.

Pour les bâtiments d'activité agricole

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

7) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux paysages environnants. Les émergences techniques en toitures, telles que les appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc.

Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration respectant le nuancier propre aux bardages métalliques.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions.

Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture en observant la même pente et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade.

Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale dans des conditions similaires à tout édicule technique, comme explicité précédemment.

8) Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

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

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

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

Les espaces libres doivent être plantées avec des essences locales et variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section3- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

> Description

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

Des équipements publics peuvent également être admis en zone N, sous réserve de leur compatibilité « avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées » et de ne pas porter « atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N comporte 7 secteurs :

- **Nt1** - zone naturelle touristique destinée à des équipements de camping, elle correspond à l'emprise du camping du Mouretou,
- **Nt2** - zone dédiée aux gites du Mouretou,
- **Nt3** - zone dédiée à l'accueil et au stationnement de camping cars,
- **Nt4** - zone dédiée au développement de l'Office du Tourisme Mont Aigoual Causses Cévennes
- **Nj** - zone destinée aux jardins familiaux,
- **NL** zone destinée aux équipements publics
- **Nps** zone destinées à la préservation des parcours,

> Localisation

- Ensemble des espaces boisés et naturels de la commune (N),
- Abords du hameau patrimonial du Mouretou,
- Périphérie immédiate des hameaux patrimoniaux.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone N:

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites.

Dans le secteur **Nt1** :

- Maintien du camping du Mouretou dans son emprise existante,

Dans le secteur **Nt2** :

- Maintien des gites du Mouretou dans leur emprise existante, approche qualitative,

Dans le secteur **Nt3** :

- Accueil des campings cars.

Dans le secteur **Nt4** :

- Entretien et évolution de l'Office du Tourisme.

Dans le secteur **Nj** :

- Préservation des jardins patrimoniaux partie prenante du patrimoine cévenol.

Dans le secteur **NL** :

- Maintien et évolution des équipements publics existants.

Dans le secteur **Nps** :

- Préservation des parcours en relation avec le Pacte Pastoral.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone N se caractérise par :

- Un principe général d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée.

Le secteur **Nt1** se caractérise par :

- Des règles permettant le maintien du camping du Mouretou,

Le secteur **Nt2** se caractérise par :

- Des règles permettant le maintien des gîtes du Mouretou au sein d'une approche qualitative.

Le secteur **Nt3** se caractérise par :

- Des règles permettant l'accueil des campings cars et d'une aire de service.

Le secteur **Nt4** se caractérise par :

- Des règles permettant l'entretien et le développement de l'Office du Tourisme Mont Aigoual Causses Cévennes

Le secteur **Nj** se caractérise par :

- Des règles permettant la préservation des jardins patrimoniaux ainsi que la création d'équipements légers.

Le secteur **NL** se caractérise par :

Des règles de constructibilité permettant la création et l'évolution des équipements publics existants.

Le secteur **Nps** se caractérise par :

La mise en œuvre d'une zone naturelle stricte permettant la préservation des parcours.

Dans le secteur **Nps** :

- Préservation des parcours.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes :

La zone N est partiellement soumise à l'ensemble des aléas définis par le PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement (zones non urbanisées):

- **FN-U**: zone non urbanisée inondable par aléa fort.
- **M-NU**: zone non urbanisée inondable par aléa modéré.
- **R-NU** : zone non urbanisée inondable par aléa résiduel.

L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.

PM1:Sécurité publique: Plans de prévention des risques naturels prévisibles: PPRI communal du 16/04/2015.

PT1 : Protection Fréquences Radioélectriques: Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

PT2: Protection Fréquences Radioélectriques: Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

EL10: Réserves naturelles et parcs nationaux, Cœur de Parc National.

AC: Monuments naturels et sites: Sites inscrits et classés: Hameau de l'Esperou et Versants du col de l'Esperou Site inscrit le 03/11/1943.

AS1: Eaux: Servitude attachée à la protection des eaux potables: Arrêté de DUP du 15/12/2006 captage de la Source des 3 Fontaines; Arrêté de DUP du 08/12/1999 Captage du Mazel

- **AS1 : Captage des Trois Fontaines (DUP du 15/12/2016)** : Périmètre de Protection Immédiate (PPI); Périmètre de Protection Rapprochée (PPR).
- **Captage de Taleyrac (pas de DUP)**: Périmètre de Protection Immédiate (PPI); Périmètre de Protection Rapprochée (PPR).
- **Champ captant de l'Auriol (pas de DUP)** : Périmètre de Protection Immédiate (PPI); Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) - Secteur Nps et zone N-
- **Captage de l'Aigoual (pas de DUP)** : Périmètre de Protection Immédiate (PPI) Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) - Secteur Nps et zone N-
- **Prise de l'Escoutadou (pas de DUP)**: Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) ; Périmètre de Protection Eloignée (PPE) - Zone N; secteur Nps-
- **Prise du Coudoulous (pas de DUP)** : Périmètre de Protection Rapprochée (PPR)- Zone N, zone Nps-.
- **Prise du ruisseau des Coffours (pas de DUP)**: Périmètre de Protection Immédiate (PPI); Périmètre de Protection Rapprochée (PPR); Périmètre de Protection Eloignée (PPE) -Zone N, zone Nps.
- **AS1 : Captage du Mazel (DUP du 08/12/1999)**: Périmètre de Protection Eloignée (PPE) -
- **Captage de Trévezel (pas de DUP)**: Périmètre de Protection Eloignée (PPE)

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

>Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

>Contraintes sanitaires

- La zone A fait l'objet d'un périmètre de protection sanitaire défini dans un rayon de 100 mètres autour des stations d'épuration.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toute construction, installation et aménagements autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 2 sont interdits, notamment :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Tout type d'installation classée pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs autrement que dans les conditions visées à l'article 2.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toutes les constructions et usages du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur Nt1 :

Toute construction hors hébergement touristique et constructions liées à cette activité.

Dans le secteur Nt2:

Toute forme d'utilisation et d'occupation du sol autres que celles limitativement admises.

Dans les secteur Nt3 :

Toute forme d'utilisation et d'occupation du sol autres que celles limitativement admises.

Dans le secteur Nt4:

Toute forme d'utilisation et d'occupation du sol autres que celles limitativement admises.

Dans le secteur Nj:

Aucune nouvelle construction n'est autorisée en dehors de celles limitativement énumérées.

Dans le secteur NL :

Aucune nouvelle construction n'est autorisée en dehors de celles limitativement énumérées.

Dans le secteur NPS :

Toute forme d'occupation et d'utilisation du sol.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

FRANCS BORDS :

Toute construction, remblai et clôture en dur sont interdits dans les francs bords matérialisés sur les plans de zonage.

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Immédiate du captage de la source des « Trois Fontaine »:

Toute forme d'utilisation et d'occupation du sol autre que celle mentionnée à l'article N2.

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée du captage de la source des « Trois Fontaine »:

- Toute construction produisant des eaux usées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques y compris les déchets dits « inertes », de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Le stockage d'hydrocarbures liquides et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux souterraines.
- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine industrielle ou domestique qu'elles soient brutes ou épurées.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail.

- Le pacage des animaux et la réalisation d'étables ou de stabulations libres.
- Le stockage de fumiers, d'engrais organiques ou chimiques et de pesticides.
- Le stockage souterrain de produits toxiques.
- Le camping et le stationnement de caravanes.
- La pratique des sports mécaniques.

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Immédiate du champ captant de l'Auriol :

Toutes les installations et activités autres que celles liées au captage et à son entretien ainsi que tous les dépôts et stockages de matières ou de matériel quelle qu'en soit la nature.

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée du champ captant de l'Auriol :

- Toutes constructions nouvelles hormis celles mentionnées à l'article N2.
- La mise en place de systèmes de collecte ou de traitement d'eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature hormis ceux destinés à l'évacuation des eaux usées domestiques des bâtiments existants, à l'exception des stations de relevage qui demeurent interdites;
- L'épandage superficiel ou le rejet desdites eaux résiduaires dans le sol ou dans le sous-sol;
- La mise en place d'habitations légères et de loisirs, établissement d'aires destinées aux gens du voyage, aires de camping, aires de stationnement de caravanes et parkings de véhicules automobiles;
- La création ou l'extension de cimetières, les inhumations en terrain privé, l'enfouissement de cadavres d'animaux;
- Les canalisations ou ruissellements d'effluents polluants en provenance d'installations extérieures au Périmètre de Protection Rapprochée;
- Toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Les aires de récupération, de démontage et de recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle;
- Les centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères ;
- Le stockage ou dépôt spécifique de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment les hydrocarbures, les autres produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritiques, carcasses de véhicules, fumier, engrais... Cette interdiction sera étendue aux entrepôts susceptibles d'abriter les produits susvisés, ainsi qu'aux dépôts de matières réputées inertes, telles que gravats de démolition, encombrants, etc..., vu l'impossibilité pratique d'en contrôler la nature.
- L'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides, des eaux usées de toutes natures, qu'elles soient brutes ou épurées, et tout autre produit susceptible de nuire à la qualité des eaux souterraines;
- L'épandage ou le stockage "en bout de champ" des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires,
- Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou pour effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites (telles que: parcs de contention, aires de rassemblement des animaux, affouragement...),

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Immédiate du captage de l'Aigoual :

- Toutes les installations et activités autres que celles liées au captage et à son entretien seront interdites à l'intérieur de ce périmètre. Cette interdiction s'applique également à tous les dépôts et stockages de matières ou de matériel quelle qu'en soit la nature.

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée du captage de l'Aigoual :

- Toutes constructions nouvelles hormis celles mentionnées à l'article N2.

- La mise en place de systèmes de collecte ou de traitement d'eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature hormis ceux destinés à l'évacuation des eaux usées domestiques des bâtiments existants, à l'exception des stations de relevage qui demeurent interdites;
- Seront également interdits l'épandage superficiel ou le rejet desdites eaux résiduaires dans le sol ou dans le sous-sol;
- La mise en place d'habitations légères et de loisirs, établissement d'aires destinées aux gens du voyage, aires de camping, aires de stationnement de caravanes et parkings de véhicules automobiles;
- La création ou extension de cimetières, inhumations en terrain privé, enfouissement de cadavres d'animaux ;
- Les canalisations ou ruissellements d'effluents polluants en provenance d'installations extérieures au Périmètre de Protection Rapprochée;
- Toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Les aires de récupération, de démontage et de recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle;
- Les centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères
- Le stockage ou le dépôt spécifique de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment les hydrocarbures, les autres produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritiques, carcasses de véhicules, fumier, engrais... Cette interdiction sera étendue aux entrepôts susceptibles d'abriter les produits susvisés, ainsi qu'aux dépôts de matières réputées inertes, telles que gravats de démolition, encombrants, etc... , vu l'impossibilité pratique d'en contrôler la nature.
- L'implantation de canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides, des eaux usées de toutes natures, qu'elles soient brutes ou épurées, et tout autre produit susceptible de nuire à la qualité des eaux souterraines;
- L'épandage ou stockage "en bout de champ" des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires,
- Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou pour effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites (telles que: parcs de contention, aires de rassemblement des animaux, affouragement. ..) ;

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée de la prise de l'Escoutadou :

- le creusement de puits, forages ou gravières,
- l'exploitation de mines et carrières,
- la mise en dépôt d'ordures ménagères, de matériaux inertes (gravats, détritiques divers).
- le stockage et l'épandage de produits dangereux, de nature à compromettre la qualité des eaux de la nappe,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessitant une autorisation préalable à leur construction
- l'installation de canalisations et réservoirs d'hydrocarbures liquides ou gazeux, ou d'eaux usées.
- les constructions: maisons d'habitation, hangars, étables, nécessitant un permis de construire.
- toute nouvelle route.
- tout parking non équipé d'un bassin de décantation /désuage.
- toute activité agricole, ou de pacage d'animaux.

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Eloignée de la prise de l'Escoutadou :

Il est recommandé de ne pas modifier l'état actuel de l'occupation du sol. La réglementation générale sera appliquée. On veillera tout particulièrement à ce que les fossés routiers et des pistes forestières évacuent efficacement les eaux de ruissellement.

Des précautions seront prises pour éviter le stockage de sel de déneigement routier. A défaut, on veillera à ce que ce stockage soit rendu étanche. De même tout parking de véhicules devra être équipé de dispositif de décantation-désuage.

Tout parking de véhicules devra être équipé d'un dispositif de désuage-décantation.

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée de la prise du Coudoulous:

- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux;
- la construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles;
- le stockage en grande quantité de tous produits ou substances reconnus toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures;
- Le rejet direct au milieu naturel d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, autres que celles strictement réservées à des usages domestiques, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment;
- l'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique qu'elles soient brutes ou épurées;
- la réalisation de captages d'eaux de surface autres que ceux pouvant être entrepris par la commune pour améliorer son approvisionnement ;
- les opérations de destruction des nuisibles comportant des appâts empoisonnés.

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Immédiate de la Prise du Ruisseau des Couffours:

- Toutes formes d'utilisations ou d'occupation du sol hormis celles mentionnées à l'article N2.

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée de la Prise du Ruisseau des Couffours:

A. Pour préserver l'intégrité des eaux superficielles et leur protection:

- Les mines, et les carrières.
- Les travaux susceptibles de modifier l'écoulement souterrain des eaux y compris les drainages de terrain.
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des parcelles actuellement boisées, de nature à compromettre la conservation des boisements, et notamment tout défrichement et toute suppression des bois et landes naturels.

B. Pour préserver les capacités de production:

- Les plans d'eau.
- Tout captage supplémentaire d'eau souterraine ou d'eau superficielle si ce n'est en substitution de la prise d'eau du Devois alimentant la commune de SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU.
- La création de seuils, barrages ainsi que leur modification sur le cours d'eau à l'amont de la prise d'eau.
- Les travaux forestiers utilisant des engins motorisés pendant les périodes de détrempage des sols et ce conformément à la réglementation du débardage.

C. Pour éviter la mise en relation des eaux captées avec une source de pollution:

- Les forages et les puits si ce n'est en substitution de la prise d'eau du Devois et ce pour la desserte de la commune de SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU.
- La modification de l'emprise et de l'usage des infrastructures linéaires.
- Les aires de chantiers, et d'entretien de matériel ou de véhicules.
- Toute activité, qui génère des rejets liquides et/ou qui utilise, stocke ou génère des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux superficielles et/ou souterraines.

- Les installations de transit, de tri, de broyage, de traitement et de stockage de déchets et de toutes catégories confondues (inertes, non dangereux, dangereux...).
- Les dépôts, aires et ateliers de récupération de véhicules hors d'usage,
- Les stockages, les dépôts spécifiques ou l'épandage de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles, notamment les hydrocarbures liquides et gazeux, et autres produits chimiques y compris les produits phytosanitaires (pesticides), les eaux usées non domestiques ou tous autres produits susceptibles de nuire à la qualité des eaux, compris les matières fermentescibles (composts, fumiers, lisiers, purins, boues de stations d'épuration, matières de vidange des systèmes d'assainissement non collectif...).
- Les Installations classées pour l'environnement (ICPE), qui génèrent des rejets liquides et/ou utilisent, stockent, ou génèrent des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- Les bâtiments (habitations, hangars, agricoles, artisanaux, industriels, commerciaux,...) quelle que soit leur utilisation.
- L'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères et de loisirs, l'établissement d'aires destinées aux gens du voyage, les campings, le stationnement de caravanes et camping-cars.
- La stagnation et les écoulements d'eau pluviale en provenance d'axes de communication, ou de tout secteur pouvant induire le ruissellement d'eaux polluées ainsi que tous les ruissellements d'effluents polluants y compris en provenance d'installations extérieures au Périmètre de Protection Rapprochée.
- Les systèmes de collecte et de traitement et les rejets d'eaux résiduelles, quelle qu'en soit la nature et la taille, y compris les rejets d'eaux usées traitées et les systèmes d'assainissement non collectif.
- Les ouvrages de transport de produits liquides ou gazeux susceptibles, en cas de rupture, d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles, (hydrocarbures et autres produits chimiques, eaux usées domestiques, non domestiques...).
- Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou pour effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites, telles que les parcs de contention d'animaux, les aires de stockage des animaux et l'affouragement permanent.
- Les aires de remplissage et de lavage de pulvérisateurs de produits phytosanitaires (pesticides) et autres machines agricoles.
- Les cimetières ainsi que leurs extensions, les inhumations en terrain privé, les enfouissements de cadavres d'animaux.
- L'abandon des emballages vides de produits phytosanitaires (pesticides).

Sont interdits de surcroît dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Eloignée du captage du Mazel :

- l'installation de dépôts, d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de fumiers et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières;
- la construction d'installations d'épuration ou de stockage, d'eaux usées, domestiques ou industrielles;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées, de matières de vidange, et de boues, d'origine domestique ou industrielle;
- l'implantation de canalisations transportant des hydrocarbures liquides, et tout autre produit liquide reconnu toxique;
- le stockage ou l'épandage de tous produits ou substances reconnues toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis de cultures;
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment;
- l'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés;
- le parage d'animaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les types d'occupation et d'utilisations admis sous conditions dans l'ensemble de la zone N sont :

- **Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation forestière ;**
- Les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logements supplémentaires ni changement de destination d'une superficie de 40 m² maximum de surface de plancher et sous réserve de ne pas dépasser au total, annexes comprises, 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous condition d'une implantation en continuité de l'habitation et d'une surface de 40 m² maximum hors emprise d'une piscine ; ces annexes devront avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement et ne pas compromettre l'activité agricole et/ou forestière en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocité ; son caractère de local accessoire d'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation dans un rayon de 25 mètres mesuré en tout points des murs extérieurs de l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à conditions que ces installations soient liées à l'activité forestière ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité ;
- Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- Les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction ;
- Le changement de destination des constructions identifiées sur les documents graphiques sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale ;
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes,
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.
- Les bassins destinés à l'irrigation sous réserve d'une insertion paysagère,
- Les piscines sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nt1 :

L'hébergement touristique, les activités de camping et les HLL et également :

- Les piscines et autres locaux liés à l'activité de camping.
- Les aires de jeux.
- L'habitation ou le logement de gardiennage de l'activité.
- Les aménagements et constructions visant à améliorer l'accueil et les services liés à cette activité d'une SDPC inférieure à 250 m².
- Les installations en dur strictement nécessaires à l'accueil touristique.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Dans le secteur Nt2:

L'entretien, la reconstruction et l'extension des gîtes existants ainsi que tous les équipements nécessaires à l'activité touristique.

Dans le secteur Nt3:

Le stationnement de camping cars et l'aire de service.

Dans le secteur Nt4 :

L'entretien et le développement de l'office du Tourisme Mont Aigoual Causses Cévennes sous réserve d'une intégration optimale dans le site et l'environnement.

Dans le secteur Nj:

L'implantation d'abris de jardin démontables sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² en raison d'une unité par emprise, et sans autre ouverture que la porte d'entrée. La réhabilitation et l'entretien des éléments patrimoniaux en pierre sèche.

Dans le secteur NL :

- Les constructions légères et non définitives destinées à renforcer l'attractivité du site ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Immédiate du captage de la source des « Trois Fontaine »:

Seules seront autorisées les activités liées à l'alimentation en eau potable et à condition qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau captée. Sont notamment interdits les dépôts et stockages de matériel qui ne sont pas directement nécessités par la surveillance du captage, l'épandage de matières quelle qu'en soit la nature susceptibles de polluer les eaux souterraines, toute circulation de véhicules, toute activité et tout aménagement qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation des installations.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée du captage de la source des « Trois Fontaine »:

La réalisation de puits ou de forages sous réserve de respecter les prescriptions suivantes:

- Les ouvrages ne devront pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ;
- Les puits et forages seront conçus de manière à prévenir tous risques d'entrée d'eaux de surface ;
- L'emploi de la technique dite « au marteau fond-de-trou » sera interdite .

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée du champ captant de l'Auriol :

- L'extension des logements existants, dans des limites n'excédant pas leur Surface de Plancher ;
- La construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garages, remises...) à la condition qu'elles ne constituent pas un abri pour les animaux d'élevage;
- La mise en conformité stricte avec la réglementation, à travers la mission du Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC) des dispositifs d'assainissement individuel.
- Les pratiques agricoles (épandage de fumier, apports d'engrais ou de produits phytosanitaires ou pesticides) ne devront pas dégrader la qualité de l'eau souterraine.
- Devront être privilégiées les modalités culturelles limitant au maximum l'utilisation de ces produits.
- Les projets et études devront prendre en compte la présence du champ captant dit « de l'Auriol », et examiner les dispositions à adopter en vue de sa protection. Les travaux d'aménagement et de rectification des voiries seront acceptés sous réserve que les fossés de colature ne soient pas drainés vers le Périmètre de Protection Rapprochée.
- Les réservoirs d'hydrocarbures liquides éventuellement existants seront équipés d'une cuve réceptrice étanche d'une capacité au moins égale à celle du réservoir, et placée hors sol.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée de la prise de l'Aigoual :

- L'extension des logements existants, dans des limites n'excédant pas leur Surface de Plancher ;
- La construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garages, remises...) à la condition qu'elles ne constituent pas un abri pour les animaux d'élevage;
- La mise en conformité stricte avec la réglementation, à travers la mission du Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC) des dispositifs d'assainissement individuel.
- L'épandage ou stockage "en bout de champ" des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires,

- Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou pour effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites (telles que: parcs de contention, aires de rassemblement des animaux, affouragement...) ;
- Les pratiques agricoles (épandage de fumier, apports d'engrais ou de produits phytosanitaires ou pesticides) ne devront pas dégrader la qualité de l'eau souterraine. Devront être privilégiées les modalités culturales limitant au maximum l'utilisation de ces produits.
- Les projets et études devront prendre en compte la présence du captage de l'Aigoual et examiner les dispositions à adopter en vue de sa protection. Les travaux d'aménagement et de rectification des voiries seront acceptés sous réserve que les fossés de colature ne soient pas drainés vers le Périmètre de Protection Rapprochée.
- Les réservoirs d'hydrocarbures liquides éventuellement existants seront équipés d'une cuve réceptrice étanche d'une capacité au moins égale à celle du réservoir, et placée hors sol.
- Les réservoirs d'hydrocarbures liquides existants seront équipés d'une cuve réceptrice étanche d'une capacité au moins égale à celle du réservoir, ou d'une cuve à double paroi munie d'un dispositif d'alerte.

Sont limitativement autorisés et systématiquement soumis à l'avis préalable de l'autorité sanitaire dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée de la prise du Coudoulous:

- tout projet d'ouverture et d'exploitation de mine de carrière ou de gravière ;
- tout projet de construction superficielle ou souterraine lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- tout projet de réalisation de puits et forages ;
- tout projet de création ou de modification des voies de communication ainsi que toute opération de reboisement ;
- tout projet de parcage d'animaux en grande quantité.

D'une manière générale, on réglementera toute activité ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Immédiate de la Prise du Ruisseau des Couffours:

Les stockages ou installations nécessaires à l'exploitation de la prise d'eau. Les ouvrages d'exploitation de la prise d'eau seront autorisés, sous réserve qu'ils ne servent pas de zone de dépôt de produits potentiellement polluants susceptibles de dégrader la qualité des eaux superficielles.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée de la Prise du Ruisseau des Couffours:

Les travaux d'aménagement et de rectification des chemins communaux seront acceptés sous réserve que leurs fossés de colature ne soient pas drainés vers le Périmètre de Protection Rapprochée de la prise d'eau superficielle du Devois. Les aménagements nécessaires à l'exploitation et à la distribution de l'eau potable seront autorisés. Les colatures éventuelles seront dirigées hors des périmètres de protection immédiate et rapprochée.

Seront tolérés dans le Périmètre de Protection Rapprochée de la prise d'eau du Devois :

- Le curage des fossés et des cours d'eau.
- Les fouilles, terrassements, fossés ou excavations:
 - o dont la profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel,
 - o pour la plantation de végétaux à condition de procéder à la plantation dans les plus brefs délais après creusement.
- Les forages, puits ou captages de sources destinés à remplacer des ouvrages existants ou liés à l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine de la commune de SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU.
- Les nouvelles infrastructures linéaires destinées à rétablir des liaisons existantes ou visant à réduire des risques vis-à-vis de la ressource captée.
- Les stockages d'hydrocarbures dans le cas où il s'agit de stockages nécessaires à la production d'eau destinée à la consommation humaine (groupe électrogène...). Dans tous les cas, les stoc-

kages devront être aériens et munis d'un cuveau de rétention étanche, à l'abri de la pluie, et d'un volume au moins égal au volume de stockage.

- Les pistes forestières pouvant être situées en amont écoulement du captage et de son Périmètre de Protection Immédiate mais au-delà de 20 m des rives du cours d'eau à condition de vérifier l'absence d'impact sur les eaux captées par une étude préalable permettant d'identifier les risques qualitatifs et quantitatifs sur les eaux captées par la prise d'eau, Ces pistes seront remises en état (ornières, coupe-eau ...) immédiatement après chaque période d'exploitation. Les accès aux véhicules à moteur seront limité aux besoins d'exploitation, aux riverains et aux ayant droit,
- Les coupes de bois seront suivies d'un reboisement dans les meilleurs délais et au plus tard dans l'année suivant la coupe. Le total des surfaces déboisées ne pourra pas excéder 10% de la superficie du Périmètre de Protection Rapprochée. Les bois morts laissés sur place ne devront pas engendrer de zones de stagnation ou d'infiltration rapide de l'eau. Le débardage ne sera admis que depuis les pistes forestières existantes. Il ne sera pas admis la création de tires de débardage sauf si toutes les précautions sont prises pour qu'il n'y ait pas de départ d'érosion. Ces travaux seront réalisés en périodes sèches,

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Eloignée de la Prise du Ruisseau des Couffours:

Dans ce périmètre de protection, pour les projets soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation, les documents d'incidence ou études d'impact à fournir devront faire le point sur les risques de pollution des eaux captées, engendrés par le projet,

Ce périmètre de protection inclura une zone dans laquelle l'impact des installations présentant des risques pour la qualité des eaux souterraines ou superficielles devra être examiné avec un soin particulier.

En règle générale, toute activité nouvelle devra prendre en compte la protection des ressources en eaux souterraines ou superficielles de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Eloignée du captage du Mazel:

L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine industrielle ou domestique qu'elles soient brutes ou épurées se fera dans les conditions suivantes:

- les canalisations sous pression seront placées dans un caniveau;
- elles devront faire l'objet d'une vérification annuelle de leur étanchéité;

Les modification ou la construction de voies de communication se feront dans les conditions suivantes:

- les chaussées et accotements seront étanches;
- l'évacuation des eaux de ruissellement se fera à l'extérieur du périmètre de protection rapprochée;
- l'étanchéité de ces fossés devra être vérifiée annuellement.

Le parcage d'animaux sera limité à la capacité de les nourrir sur le terrain sans apport extérieur de nourriture. L'exécution de puits ou de forages autres que ceux nécessaires au renforcement de l'adduction publique d'eau potable devra respecter les conditions suivantes :

- Respect de l'article 10 du règlement sanitaire départemental,
- Déclaration en mairie de tout nouvel ouvrage.
- L'exploitant devra tenir un registre de ces nouveaux ouvrages et assurera une inspection annuelle de ces derniers.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au Périmètre de Protection Eloignée du captage de Trévezel:

La réglementation nationale en vigueur devra être rigoureusement appliquée notamment en ce qui concerne la mise en conformité des installations d'assainissement autonomes des habitats implantés en bordure des berges du cours d'eau.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails de clôtures doivent être en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

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

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable & défense incendies

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum;

Pour les adductions d'eau dites « 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.

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

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

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches, poteaux d'incendies ou réserves artificielles répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemine-ments carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Assainissement eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées en recul de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveau interdits (voies de niveau 1),
- 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveaux interdits (voie de niveau 2).
- 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveau interdits (voie de niveau 3).
- 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie (voie de niveau 4).

Les RD 269B, 548, 323, 329, 812, 387, 10B, 348, 344, 294, 380, 193 se voient affectées une marge de recul des constructions de 10 mètres (en raison de la Loi Montagne) par rapport à l'axe de la voie et les accès sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

Toutefois, lorsque le bâtiment existant ne respecte pas la distance prévue par rapport aux voies, l'extension ne respectera pas non plus cette distance.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

Les constructions, installations et remblais doivent être implantés en respectant un recul de 10 mètres de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les extensions seront en continuité des habitations existantes.

Les piscines et annexes doivent être implantées dans un périmètre de 25 mètres mesuré en tous points des murs extérieurs de l'habitation.

> Article 9 : Emprise au sol

Les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne pourront pas dépasser une superficie de 40 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas dépasser au total, annexes comprises, 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous condition d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation ne devront pas dépasser une surface de 40 m² hors emprise au sol d'une piscine.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. Cette disposition

ne s'applique pas aux annexes. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

La hauteur maximum des annexes des constructions est fixée à **3 mètres**.

2) Hauteur maximum

La hauteur ne peut pas dépasser celle du bâtiment originel.

Dans le secteurs Nj:

La hauteur des constructions est limitée à **2 mètres** (au faitage).

Dans le secteur Nt2:

Non réglementé.

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient le maximum indiqué ci dessus peuvent être reconstruits à l'identique.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. Une attention particulière devra être portée aux choix des matériaux et à l'aspect extérieur des bâtiments compte tenu du caractère naturel du site.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant (ancien notamment), les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes.

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau. C'est pourquoi, elles devront être constituées de dispositifs grillagés doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau (franc-bord). Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

Dans le secteur Nt1 :

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

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

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

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

Les ouvertures en façade ou couverture de proportions verticales ($H > L$) sont obligatoires.
En outre, le rapport de proportion est de $L = 2 \times H$.

Les toitures ont une pente comprise entre 30 et 35%. Elles seront majoritairement à deux pentes.

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

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Les toits auront la même couleur
- Les toitures devront être à deux pentes, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- Les couleurs de bardage auront soit l'aspect du bois naturel soit une teinte claire ocre, le blanc étant exclu.

Dans le secteur Nt2:

Les tuiles canal sont imposées.
Les enduits doivent être de ton pierre.
Le volets seront de couleur rouge.
Les huisseries doivent être de proportion hauteur divisée par 2.

Dans le secteur Nj:

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et/ou urbains.

Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...) est interdit.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Dans le secteur Nt1:

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à usage touristique et assimilable :

- 1 place par logement ou emplacement.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage, il est imposé de laisser un maximum d'espaces libres en pleine terre. Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les espaces libres doivent être plantés avec des essences locales et variées.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrite. L'emploi d'essences allergènes locales est tolérée dans le cas d'individus isolés.

Dans le secteur Nt1:

Les espaces libres doivent être plantés à la hauteur de 30%.

Section3- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Nh

Caractère de la zone

> Description

La zone Nh correspond au STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) du Mas Valat. Ce dernier répond à la possibilité offerte par le code de l'urbanisme de délimiter dans les zones naturelles et « des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ce cas de figure, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

> Localisation

Le hameau du Mas Valat

> Principaux objectifs

Permettre un développement limité de zones bâties préexistantes.

> Principales traductions réglementaires

Réglementation stricte des droits à construire.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le STECAL du Mas Valat est concerné par l'OAP " Mas Valat".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III D).

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En règle générale toute nouvelle construction est interdite (à l’exception de celles mentionnées à l’article 2 ci-après), notamment :

- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l’artisanat.
- Les constructions destinées à l’industrie.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d’entrepôt.
- Tout type d’installation classée pour la protection de l’environnement.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article 2.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées à l’habitation dans la limite de 300 m² de SDP.
- Les extensions mesurées des constructions à usage d’habitation à la date d’approbation du présent PLU à condition que l’extension ne dépasse pas 30% de la Surface de Plancher de la Construction existante (SPC) et soit réalisée une seule fois à partir de la date d’approbation du PLU. Le bâtiment et son extension ne peuvent excéder 300 m² de SPC.
- Les travaux confortatifs sans extension des constructions et installations existantes à la date d’approbation du PLU.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d’être nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans la zone.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d’électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.
- La reconstruction à l’identique des constructions existantes,
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d’éviter leur multiplication.

Une autorisation d’urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Les portails de clôtures doivent être en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l’emprise publique.

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

2) Voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable & défense incendies

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

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

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue. Par ailleurs, conformément à la réglementation en vigueur, le puits de forage doit être situé au minimum à :

- 200 m d'une décharge ou une installation de stockage de déchets
- 35 m des ouvrages d'assainissement collectif ou non collectif
- 35 m des canalisations d'eaux usées ou transportant des matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines
- 35 m des stockages hydrocarbures, de produits chimiques ou phytosanitaires
- 35 m des bâtiments d'élevage et de leurs annexes
- 50 m des parcelles potentiellement concernées par l'épandage des déjections animales et effluents d'élevage issus des installations classées
- 35 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est inférieure à 7%)
- 100 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est supérieure à 7%)

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches, poteaux d'incendies ou réserves artificielles répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemins carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Assainissement eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

3) Electricité/Gaz/Télécoms

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal est de 6 mètres par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de dix mètres hors zones agglomérées. L'alignement sur les limites communales peut-être recherché.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci.
- A l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut pas être supérieure à 25% de la surface du terrain.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

2) Hauteur maximum

La hauteur des constructions est limitée à **7,5 mètres** (au faitage).

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient le maximum indiqué ci-dessus peuvent être reconstruits à l'identique.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. Une attention particulière devra être portée aux choix des matériaux et à l'aspect extérieur des bâtiments compte tenu du caractère naturel du site.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant (ancien notamment), les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau. C'est pourquoi, elles devront être constituées de dispositifs grillagés doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il sera prévu deux places par logement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.

- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage, il est imposé de laisser un maximum d'espaces libres en pleine terre. Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les espaces libres doivent être plantées à concurrence de 30% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Annexes au règlement du PLU : Lexique, PPRi et défrichement réglementaire

Accès : l'accès correspond à la limite de la parcelle donnant directement sur la voie ; limite qui peut être soit bâtie (garage) ou close (portail), soit non bâtie (bande d'accès ou servitude de passage), et par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Alignement : l'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Il sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions étant édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Acrotère : muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse ou toiture terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité et éventuellement à masquer les éléments en saillie sur une toiture à faible pente. Couronnement d'un mur au-dessus d'une terrasse ou d'un toit.

Annexe : dépendance contigüe ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage et à l'expansion des volumes d'eau débordés.

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au a/. Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil. Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c/ locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d/ locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considérée comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée : $a > b > c > d$

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

À noter :

- au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment édifié sur le sol et la surface de la parcelle support.

Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur du bâtiment.

Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons, les sous-sols de la construction, les piscines enterrées et les abris ouverts sur au moins trois côtés.

Combles : L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » :

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Les équipements de superstructures (domaine de la santé, culturel, culturelle, sportif, social, enseignement...).

Contigüe : Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Côte NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Côte PHE (côte des plus hautes eaux) : côte NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces côtes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur.

La côte de réalisation imposée (par exemple PHE+30cm) constitue un minimum.

Côte TN (terrain naturel) : côte NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Crue : période de hautes eaux.

Crue de référence ou **aléa de référence**: crue servant de base à l'élaboration du PPRI. On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

Crue centennale : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue exceptionnelle : crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

Crue historique : crue connue par le passé

Débit : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m³/s).

Débord de toiture : partie de toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Défrichement : On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

- Ce qui qualifie le défrichement c'est le résultat de l'opération (changement de destination), quelle que soit la nature de l'acte (défrichement direct par abattage ou indirect par exploitation abusive ou écobuages répétés) et quelles que soient les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise.
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement de caravanes ou toute construction sur des terrains forestiers, même s'il n'y a pas abattages d'arbres ou abattages limités, constituent des défrichements.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions est définie au sens du Code de l'Urbanisme comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

Enduit tyrolien : (ou enduit au balai) revêtement mural, crépi exécuté par projection du mortier à l'aide d'un balai.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...), les constructions et installations liées à la surveillance du début du Rhône (cabines limnimétriques).

Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non. Ils comprennent les aires de stationnement, ainsi que les voiries d'accès. Les espaces libres en pleine terre correspondent aux espaces libres non imperméabilisés.

Établissement recevant des populations vulnérables : Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique : établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers, etc.

Extension : augmentation de l'emprise et/ou de la surface, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Hauteur d'eau : différence entre la côte de la PHE et la côte du TN.

Hydrogéomorphologie : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

Inondation : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Mitigation : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

Modification de construction : transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Mortier bâtard : il s'agit d'un mortier fabriqué avec un mélange de ciment et de chaux, avec des caractéristiques intermédiaires entre le mortier de ciment et le mortier de chaux.

Ouvrant : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc).

Piscine : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc ; ensemble des installations qui entourent ce bassin

Plancher aménagé : ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Plan de Prévention des Risques : document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondables. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'État en matière de prévention des risques.

À titre d'exemple, on distingue :

- le **Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRi)
- le **Plan de Prévention des Risques Incendies de forêt** (PPRif)
- le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain** (PPRMT) : glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements-effondrements de cavités, coulées boueuses.
- le **Plan de prévention des Risques Technologiques** (PPRT) autour de certaines usines classées Seveso.

Prévention : ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

Projet : tout aménagement, installation ou construction nouvelles, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante

avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Risque d'inondation : combinaison de la probabilité d'une inondation [*aléa*] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [*enjeux*] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Siège d'exploitation (définition de l'Agreste) : Le siège de l'exploitation est, par convention, le bâtiment principal de l'exploitation, ou, lorsqu'il n'y a pas de bâtiment agricole, la parcelle agricole la plus importante qui se trouve sur le territoire de la commune où est située la majeure partie des terres agricoles de l'exploitation. Ce n'est pas le domicile du chef d'exploitation, sauf si ce domicile se confond avec le bâtiment principal d'exploitation.

Surface de Plancher : 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 : Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

TN : Désigne le terrain naturel.

La notion de niveau naturel ou de sol naturel peut se définir à partir de la jurisprudence, dont deux arrêts du Conseil d'Etat donnent les critères :

- C.E. 26 février 1992, M. Lemée et Mme Znamiec (n°120067) : "la hauteur des constructions mesurée à compter du sol tel qu'il existe dans son État antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis",
- C.E. 27 octobre 2000, S.C.I. Vista Amena, n°195651 : "Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Pour déterminer le niveau du sol à partir duquel la hauteur des constructions devait être mesurée, il convenait de faire abstraction d'un remaniement du sol naturel effectué à une date trop récente pour le faire regarder comme incorporé à celui-ci à la date du dépôt de la demande de permis de construire". Mais il y a lieu de "rechercher si le remaniement en cause résultait de travaux effectués en vue de la réalisation du projet".

PHE : Plus Hautes Eaux. Les repères de PHE sont un élément important dans le dispositif de prévention et d'information face au risque inondation, car ils permettent d'apporter concrètement un élément visuel et précis sur la menace de crue majeure qui pèse sur un grand nombre des cours d'eau en France.

Terrain ou unité foncière : il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Vulnérabilité : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Zone de danger : zone directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone de précaution : zone non directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone refuge : niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la côte de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

