



VIC-LE-FESQ

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

OC'TÉHA
À Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 Rodez Cédex 9
Tel: 05 65 73 65 76
À Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 Mende
Tél: 04 66 31 13 33



ELABORATION

Arrêté le :

5 juillet 2018

Approuvé le :

29 mai 2019

Exécutoire le :

Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date : 3 juin 2019



Le Maire,
José MONEL

Règlement

5

Sommaire

Dispositions générales et rappels	4
Modalités d'application du règlement	4
Lexique	4
Définitions des destinations et sous destinations	7
Zones de risques et de nuisances	10
Protection et mise en valeur du patrimoine bâti	13
Dispositions particulières	14
Règlementation Eaux pluviales	14
Zone U	19
Secteurs Ua, Ua1 et Ub	19
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	19
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	21
Section 3 : Equipements et réseaux.....	32
Secteur Ue	33
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	33
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	34
Section 3 : Equipements et réseaux.....	40
Zone 2AU	42
Zone Agricole	43
Secteurs A et Ap	43
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	43
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	45
Section 3 : Equipements et réseaux.....	53
Zone Naturelle	56
Secteurs N, NI et Nj.....	56
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	56
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	58
Section 3 : Equipements et réseaux.....	66
Secteur NI*.....	68
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	68
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	69
Section 3 : Equipements et réseaux.....	71

Dispositions générales et rappels

Modalités d'application du règlement

Le Plan de prévention des risques inondations du Moyen Vidourle s'applique nonobstant le présent règlement.

Les articles visés au R111-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent également lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Les schémas relatifs à l'implantation ont valeur réglementaires.

Lexique

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Francs bords

Espace de terrain, qui borde une rivière ou un canal, au-delà des digues ou du chemin de halage.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Voies ou emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Définitions des destinations et sous destinations

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

	Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Zones de risques et de nuisances

Plan de Prévention des Risques Inondations applicable à la Commune

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) du Moyen Vidourle. Celui-ci a été adopté par arrêté préfectoral le 3 juillet 2008 et modifiée le 19 août 2016.

Il est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les travaux de mise en sécurité des personnes face au risque d'inondation pourront déroger aux règles du P.L.U. dans le respect des règles du PPRI.

Ce document est annexé au P.L.U, il convient donc de se reporter au document lui-même (voir annexe 6.2.1) pour disposer des périmètres opposables.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le P.L.U. sont conditionnées par la réglementation du P.P.R. annexé au P.L.U. Lorsqu'un terrain se trouve dans une zone du P.P.R., les dispositions qui s'y appliquent sont celles du P.L.U. augmentées des contraintes du P.P.R.

Le PPRI est consultable / téléchargeable sur le site internet de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Gard à l'adresse suivante :

<http://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Gestion-du-risque-inondation/Plans-de-Prevention-des-Risques-Inondation-PPRI/Les-PPRI-approuves/PPRI-Moyen-Vidourle>

Risque érosion des berges

La prise en compte de cet aléa se superpose à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial afin de prendre en compte les risques d'érosion des berges. Cette disposition permet également de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique, et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleu conformément au Grenelle de l'environnement.

Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ces francs bords constituent une bande précaution par rapport aux phénomènes d'érosion qui surviennent lors des épisodes de fortes pluies.

Risques sismiques

La commune est classée en zone de sismicité 2 (zone d'aléa faible) par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Les dispositions constructives définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 sont applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situées en zone de sismicité 2 pour des

bâtiments neufs ainsi que pour les modifications des bâtiments existants, en fonction de leur catégorie d'importance.

Cavités souterraines

Le territoire communal est concerné par une cavité souterraine d'origine naturelle. Elle est située au Nord de la RD999. Il s'agit d'un secteur pour lequel il existe un risque potentiel de mouvement de terrain (effondrements).

En l'état actuel des connaissances, ces activités ne sont pas considérées comme constituant un aléa. Elles ont cependant été prises en compte lors de la révision du P.L.U.

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrains sont des phénomènes naturels d'origines très diverses et résultant de la formation, de la rupture, du déplacement du sol. Ces mouvements peuvent se traduire de diverses façons : effondrements, glissement de terrain, retrait-gonflement des argiles, éboulement et chutes de pierres, coulées de boue...

Glissement de terrain

Les glissements de terrain ont fait l'objet d'une étude spécifique dans le Département du Gard. Réalisée en 2014 par le BRGM, celle-ci a permis la réalisation d'une cartographie de ces phénomènes en les classant en aléa faible, moyen et fort.

Vic-le-Fesq est concernée par un aléa faible.

Les zones à risque ainsi que les différentes dispositions à observer lors de projet de construction figurent en annexe (voir annexe 6.2.4).

Retrait - Gonflement des argiles

Le département du Gard fait partie des départements touchés par ce phénomène. Ce phénomène se manifeste dans les sols argileux et il est lié aux variations en eau du terrain. Il se traduit par des phénomènes de retrait et de gonflement de certaines formations géologiques affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti présentant des fondations superficielles. La commune est concernée par un aléa pouvant être jusqu'à moyen. Bien que les zones concernées n'aient pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées en annexe (voir annexe 6.2.5), sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bâtiment existant.

Nuisances sonores

Bruits aux abords des infrastructures routières

Selon l'arrêté préfectoral n°2014071-0018 (classement sonore du réseau routier du Gard), la RD999 est classée en catégorie 3 : avec un niveau sonore nocturne compris entre 65 et 71dB

et un secteur de 100m affecté par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure. Ce classement concerne les portions de route suivantes :

- Débutant RD6610 et finissant RD331 ;
- Débutant «voie unique» et finissant RD22.

Une portion de cette route départementale est également classée en catégorie 4 (débutant RD6110 et finissant voie unique») avec un niveau sonore nocturne compris entre 60 et 65dB et un secteur de 30m affecté par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure. De plus, selon ce même arrêté, la RD6110 est également classée en catégorie 3. Il s'agit de la portion de route allant de la RD999 à la RD907.

Cet arrêté constitue un dispositif réglementaire préventif. Il se traduit donc par la classification du réseau de transports terrestres en tronçons auxquels sont affectés une catégorie sonore ainsi que par la définition des secteurs dits « affectés par le bruit » dans lesquels les futurs bâtiments devront présenter des mesures d'isolation acoustique contre les bruits de l'extérieur. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure. L'arrêté préfectoral de classement sonore, les informations relatives à ce classement ainsi que le plan matérialisant les secteurs affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées sont en annexe 6.4.1.

Bruit des activités

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées doivent 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. Cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impacts des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

Risques technologiques

Transports de matières dangereuses

Concernant les risques technologiques, la commune est uniquement concernée par le risque de transport de matières dangereuses en raison de la présence de la route départementale n°999.

Une matière est dite dangereuse lorsqu'elle peut avoir des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Ces conséquences résultent de ses propriétés physiques et/ou chimiques, ou bien de la nature des réactions qu'elle peut engendrer. Cette matière peut être inflammable, toxique, explosive, radioactive ou corrosive.

Un risque de transport de matières dangereuses (risque TMD) résulte d'un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation.

Risque incendie et feux de forêt

Le risque d'incendie de forêt est reconnu par le dossier départemental des risques majeurs (D.D.R.M.) qui classe toutes les communes du département en risque, cependant il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune.

La sensibilité au risque feux de forêt des secteurs boisés de la commune est donnée par les cartes « aléas feux de forêt » qui figurent à titre informatif en annexe 6.2.6. La méthodologie retenue dans le Gard pour le calcul de cet aléa est une méthode indiciaire combinant la combustibilité de la végétation présente et l'exposition au vent dominant. Quatre niveaux d'aléas sont ainsi déterminés : faible, modéré, élevé et très élevé.

Cependant, cette couche d'aléa ne donne qu'une indication du niveau de sensibilité d'un secteur communal par rapport à ce risque et ne peut pas être utilisée pour déterminer avec certitude si un groupe de parcelles est effectivement soumis à un aléa feux de forêt quel qu'il soit.

C'est ainsi que l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la commune situé dans ou à proximité immédiate d'un espace naturel présentant un aléa élevé, doit être assortie de mesures contraignantes telles une interface aménagée « forêt –habitat ».

En complément, selon le code forestier notamment l'article L.134-6 ainsi que les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013 008-0007 du 8 janvier 2013 (joint en annexe 6.2.6) relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et en limiter la propagation sont d'application permanente. C'est ainsi que l'obligation de débroussaillage (O.L.D.) est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 m d'une zone sensible : bois, landes, garrigues, dans un rayon de 50 m d'une construction, chantier ou installation de toute nature et de 10 m de part et d'autre de la voie d'accès.

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

En matière de patrimoine archéologique, plusieurs sites sont signalés sur la commune. Une carte des sites archéologiques accompagnée de la liste de ces sites ainsi que des extraits de la législation relative à la sauvegarde du patrimoine archéologique est annexée au P.L.U. (annexe 6.4.2).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R. 523-8). En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (code du Patrimoine livre V, titre III).

Dispositions particulières

Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1) Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2) Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Dérogations notamment en matière de hauteur pour les constructions en zones inondables

Pour les constructions situées en zones inondables, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application du règlement des zones concernées peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la mise hors d'eau des planchers exigée au titre de l'application du PPRI. Le dépassement de hauteur autorisé ne pourra toutefois excéder la différence d'altitude entre le terrain naturel et la cote PHE (ou toute cote s'y substituant) + 30 cm en zone d'aléa fort et modéré, 30 cm en zone d'aléa résiduel.

Pour les constructions existantes situées en zones inondables, les projets des travaux de mise en sécurité des personnes face au risque inondation pourront déroger aux règles du P.L.U. dans le respect des règles du PPRI.

Règlementation Eaux pluviales

1. Dispositions réglementaires générales

1.1 Article 640 du Code Civil

Cet article définit les principes de non-aggravation et de maintien de l'écoulement naturel des eaux pluviales.

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

1.2 Code de l'Environnement

Le décret n°2016-355 du 25 mars 2016 prévoit que le demandeur indique dans sa demande d'autorisation d'urbanisme si son projet est soumis, selon les cas de figure, à déclaration ou à

autorisation au titre de la police de l'eau. Parmi les rubriques de la nomenclature « loi sur l'eau » présentes à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement, sont reprises ci-après celles qui ont un lien avec la gestion des eaux pluviales ou avec les travaux en zone inondable.

1.2.1 Pompage et rejet des eaux de nappe

Tout pompage permanent ou temporaire (phase travaux) des eaux de nappe est soumis aux rubriques 1.1.2.0 et/ou 1.2.1.0 de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement. Suivant les débits et/ou volumes prélevés pour l'épuisement de la nappe, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

Indépendamment des autorisations données au titre de la loi sur l'eau sur la possibilité de pompage des eaux de nappe, le rejet des eaux de nappe dans le réseau pluvial n'est accepté que de manière temporaire lors des travaux de construction. Le rejet permanent des eaux de nappe dans le réseau pluvial et sur voie publique est strictement interdit.

Les projets de pompage des eaux de nappe à des fins de chauffage et/ou de climatisation de locaux devront prévoir le rejet dans des zones d'infiltration ou l'injection des eaux, dénuées de toute pollution, dans l'aquifère profond.

1.2.2. Projets imperméabilisant le sol

Tout projet dont la surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 ha et créant un rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel est soumis à la rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.

Dans ce cas, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

1.2.3. Projets localisés dans le lit majeur d'un cours d'eau

Tout projet se trouvant dans le lit majeur d'un cours d'eau et dont la surface soustraite plus de 400 m² à l'expansion des crues est soumis à la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.

Dans ce cas, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

2. Règles relatives aux projets imperméabilisant le sol

Compensation de l'imperméabilisation des sols - Règle générale

Tout projet créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne. Les travaux structurants d'infrastructures routières ainsi que les aires de stationnement sont également soumis à cette règle. Toutes les eaux de ruissellement doivent être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

Types d'ouvrages de rétention - Choix de la solution à mettre en œuvre

Pour tout équipement de compensation de l'imperméabilisation ne relevant d'aucune des dispositions définies ci-après, le maître d'ouvrage devra justifier de l'adéquation de l'équipement projeté aux impératifs quantitatifs et qualitatifs de rejet et prendre contact avec le gestionnaire de réseaux. Les aménagements compensant l'imperméabilisation des sols devront dans tous les cas être pérennes, faciles d'accès et d'entretien et aisément contrôlables (sans contraintes d'accès particulières).

A ce titre, différentes techniques sont à privilégier par les maîtres d'ouvrage :

- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert en déblais ou délimité par un merlon de 40 cm de hauteur maximum, cuves enterrées (si répondant aux critères d'accessibilité et de vérification), noues, puit d'infiltration ;
- recul du bassin par rapport aux limites séparatives doit être pris en compte,
- au niveau des voiries : extensions latérales de la voirie (fossés, noues),
- dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une zone d'aménagement : bassins à ciel ouvert, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassin d'infiltration).

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet (capacité d'infiltration du sol) en privilégiant les solutions indiquées ci-avant.

Les solutions proposées par le concepteur seront présentées au service instructeur pour validation.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

Modalités de réalisation des ouvrages de compensation de l'imperméabilisation

Dimensionnement du dispositif de rétention

- 1) Pour ne pas aggraver le ruissellement, un système de compensation doit être réalisé pour chaque projet.
- 2) La capacité de stockage pour compenser l'imperméabilisation sera égale à 100 litres par m² de surface imperméabilisée dès lors que le réseau pluvial aval est en capacité de transiter jusqu'au cadereau, aérien ou enterré. Dans le cas contraire, le volume de compensation pourra être augmenté.

La surface imperméabilisée prise en compte dans le calcul du volume de rétention à mettre en œuvre correspond à la somme de toutes les surfaces imperméabilisées de la parcelle : bâtiment, terrasse, abri de jardin, annexes, parking, voies d'accès.

A noter que les voies d'accès, réalisées en pavés autobloquants ou en matériau compacté type toutvenant, graves non traitées, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des fines (granulométrie < 10 mm), sont considérées comme imperméables.

Contraintes de réalisation du dispositif collectif de rétention

Un double usage des bassins de rétention sera privilégié (jardin, terrain de jeux, stationnement, ...).

L'ouvrage de rétention devra être :

- à ciel ouvert sauf impossibilité technique avérée. Dans ce dernier cas, le dispositif envisagé devra être validé par le service instructeur.
- en déblais, d'une profondeur minimale de 40 cm.
- clôturé à partir d'une hauteur d'eau de 1 m ou lorsque les talus comportent des pentes supérieures à 3/1.

- végétalisé et facilement accessible pour contrôle et entretien (rampe d'accès de pente ≤ 15 % afin d'en mécaniser l'entretien) et conçu de telle sorte qu'il ne porte pas préjudice aux fonds voisins.

En cas de projet situé en zone inondable au sens du PPRi, le bassin devra être implanté dans la partie du terrain situé dans la zone d'aléa le plus faible. Les cuves de récupération des eaux de pluie ne sont pas considérées comme des ouvrages de rétention des eaux pluviales. Néanmoins, ces dispositifs peuvent être mis en œuvre en amont du bassin de rétention. Dans ce cas, ils devront être équipés d'un trop-plein vers l'ouvrage de rétention.

Le pétitionnaire recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petits dispositifs.

Débit de fuite de l'ouvrage de rétention

Le débit de fuite de l'ouvrage de rétention sera de préférence infiltré dans la parcelle. En cas d'impossibilité avérée d'infiltration sur la parcelle il pourra être évacué vers le domaine public, réseau pluvial ou caniveau en l'absence d'une canalisation ou d'une impossibilité technique de raccordement.

Le rejet au réseau unitaire est strictement interdit.

Si le projet comporte un rejet au réseau pluvial, le débit de fuite ou de rejet des pompes sera limité par ajutage, le diamètre de l'exutoire ne sera cependant pas inférieur à 200 mm. Lorsque la surverse d'un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d'eaux pluviales principal, un système devra être mis en place afin de pallier à une éventuelle mise en charge dudit réseau.

Zone U

Secteurs Ua, Ua1 et Ub

Le secteur Ua1 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « de secteurs d'aménagement ». Par conséquent, le présent règlement ne s'applique pas dans ce secteur.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article U1 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article U 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque d'érosion de berge :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau ».

Pour les secteurs Ua et Ub :

- Le stationnement collectif et extérieur de caravanes,
- L'exploitation des sols et sous-sols,
- Les campings et parcs résidentiels de loisirs.

Pour les secteurs Ua sont interdits :

- Les constructions ou installations ayant une destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions ou installations entrant dans la sous destination de commerce de gros,
- Les constructions ou installations entrant dans la sous destination d'industrie.

Pour les secteurs Ub sont interdits :

- Les nouvelles constructions principales ayant une destination d'exploitation agricole et forestière.

Article U 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Pour les secteurs Ua et Ub :

- Les reconstructions et réhabilitations du patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées, à condition d'être réalisées à l'identique. Toute démolition est soumise à permis de démolir.
- Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (haie, arbre isolé, parc, chemin de randonnée inscrit au PDIPR, etc.) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour les secteurs Ua sont autorisées sous condition de ne pas être incompatible avec le voisinage des lieux habités :

- Les constructions ou installations entrant dans la sous destination artisanat et commerce de détail,
- Les constructions ou installations entrant dans la sous destination équipements sportifs,
- Les constructions ou installations entrant dans la sous destination entrepôt.

Pour le secteur Ub sont autorisées sous condition de ne pas être incompatible avec le voisinage des lieux habités :

- L'aménagement et la mise aux normes des constructions entrant dans la sous destination exploitation agricole,
- Les constructions ou installations entrant dans les sous destinations artisanat et commerce de détail, et commerce de gros,
- Les constructions ou installations entrant dans la sous destination équipements sportifs,
- Les constructions ou installations entrant dans la sous destination entrepôt.

De plus, pour les secteurs Ub, désignés sur les documents graphiques (*secteurs Ub du bourg de Vic-le-Fesq, à urbaniser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, et en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation*) :

- Les occupations et utilisations du sol entrant dans la sous destination logement sont autorisées sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP.
- Les occupations et utilisations du sol entrant dans la sous destination de bureau ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne seront autorisées que si elles sont l'accessoire d'un logement.
- Les occupations et utilisations du sol entrant dans la sous destination locaux techniques et industriels, des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la réalisation de l'OAP.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).

Dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement et à l'annexe 6.2.5 du présent PLU).

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe 6.2.2 du présent PLU.

Article U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour le secteur Ua :

Les constructions actuelles à vocation commerciale ne pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue d'habitations, sauf à compenser ce changement dans le bourg.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article U3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article U 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

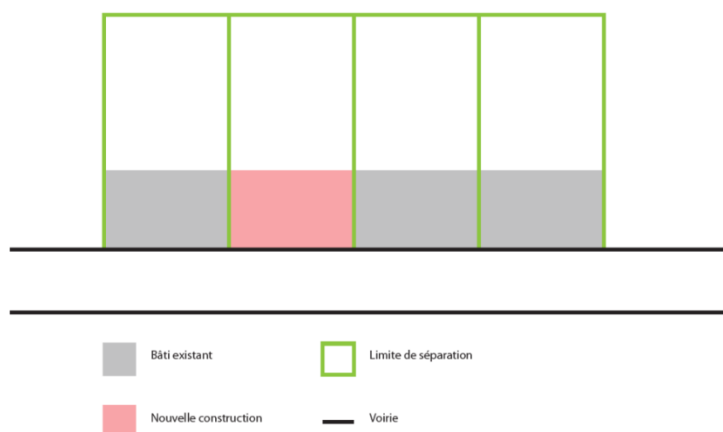
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière), avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

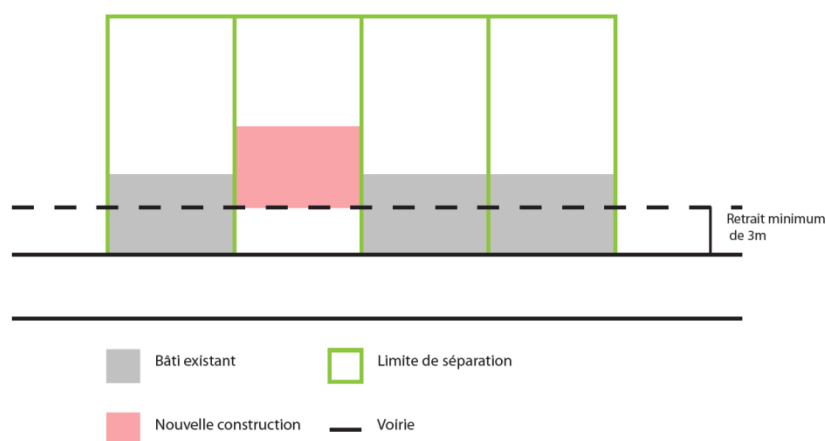
L'implantation sera réalisée en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue, ou en retrait de 3m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des voies.

L'implantation sera réalisée en retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie verte.

Implantation sans retrait

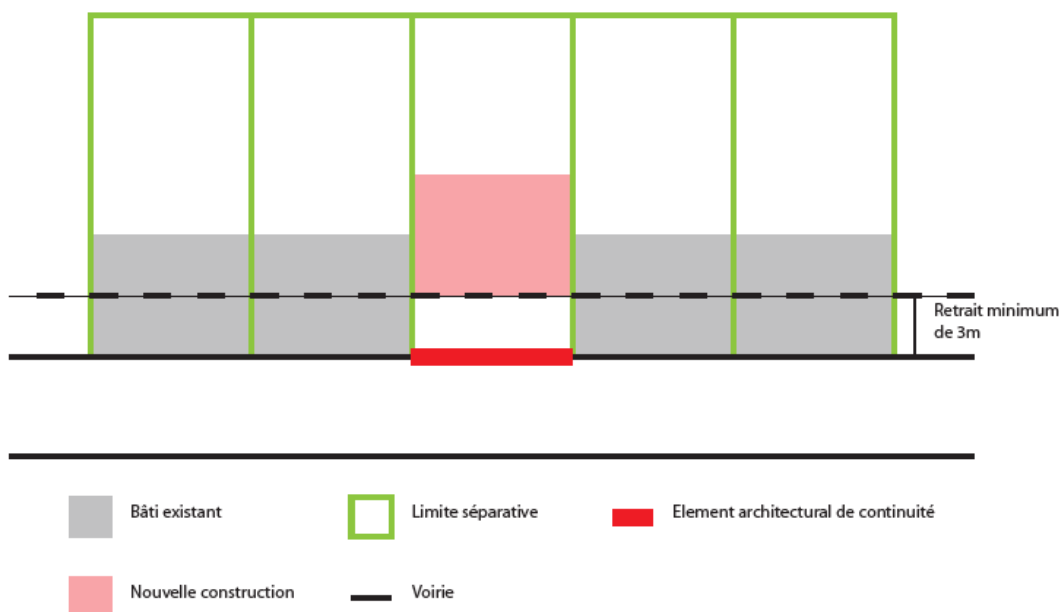


Implantation avec retrait



Pour le secteur Ua :

Dans le cas où le bâtiment libère des espaces libres le long des voies et emprises publiques, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments architecturaux complémentaires du bâtiment (porches, murs, portails, etc.)



D'autres implantations pourront être admises :

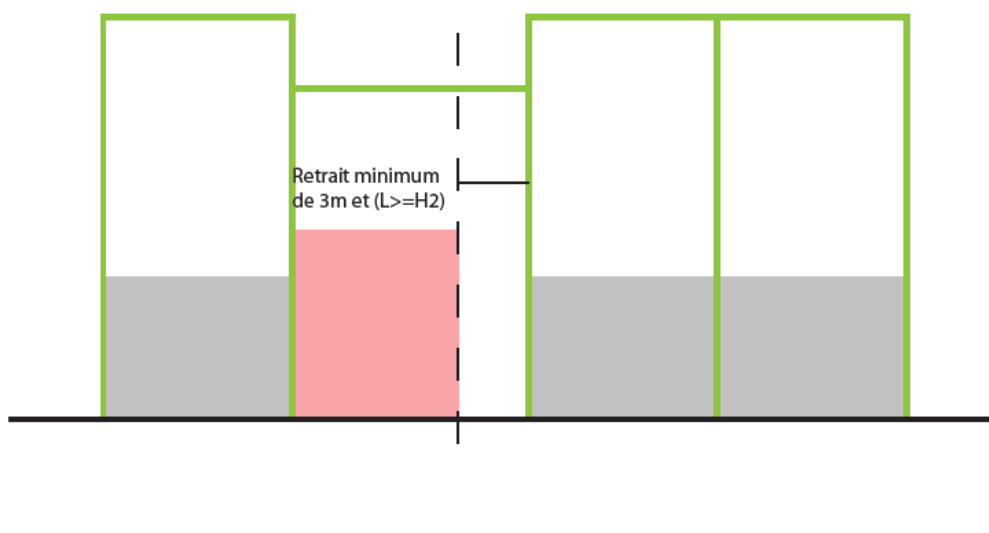
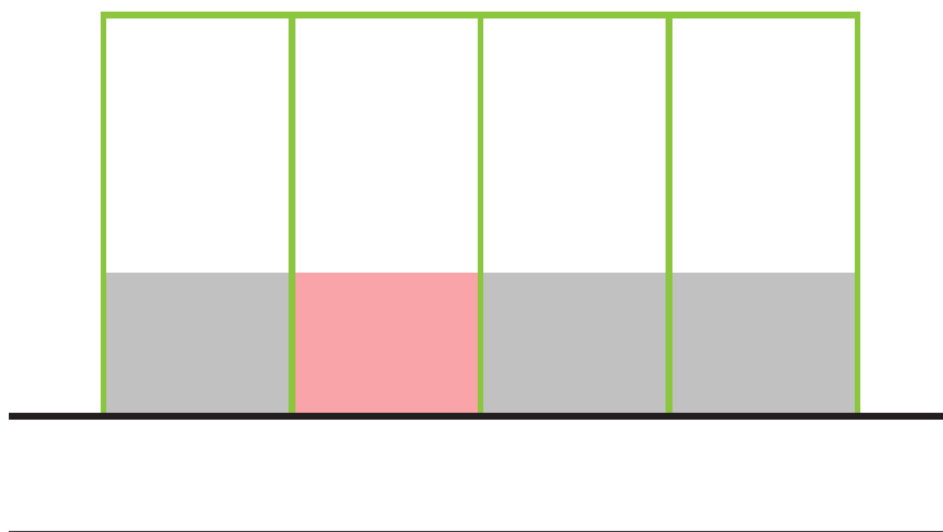
- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Article U 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions de l'unité foncière

Pour le secteur Ua en ordre continu:

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Dans le cas où il est impossible de respecter l'implantation indiquée ci-dessus (notamment pour une distance supérieure à 10 mètres entre les deux limites latérales), il sera autorisé, pour les projets de constructions ne pouvant atteindre les deux limites séparatives, un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, sur l'une d'entre elles. Si une construction existe déjà sur l'une des deux limites séparatives, le nouveau bâtiment devra s'y accoler.



Pour le secteur Ua hors ordre continu et l'ensemble de la zone U :

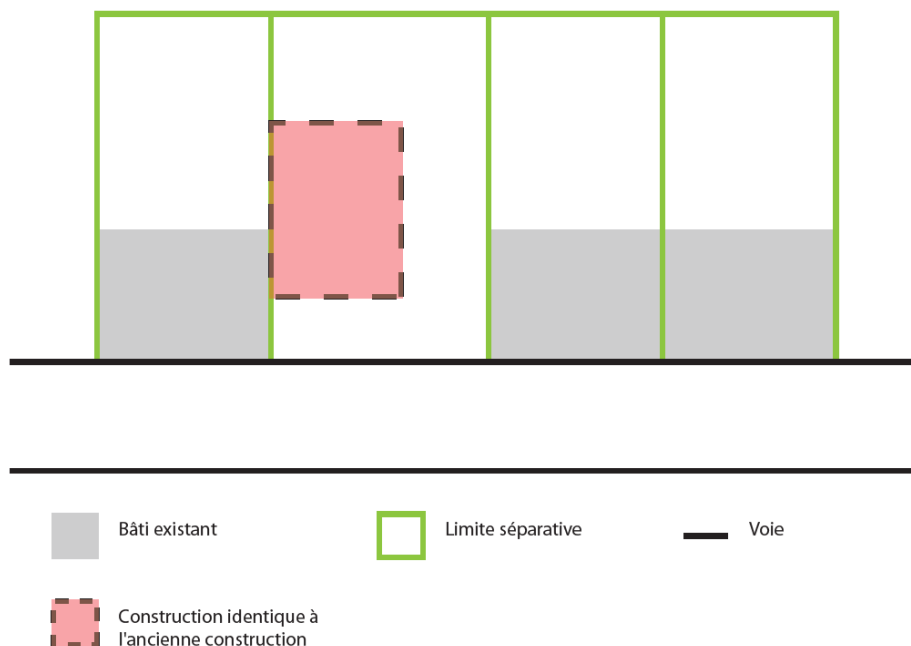
Toute construction et extension devra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives

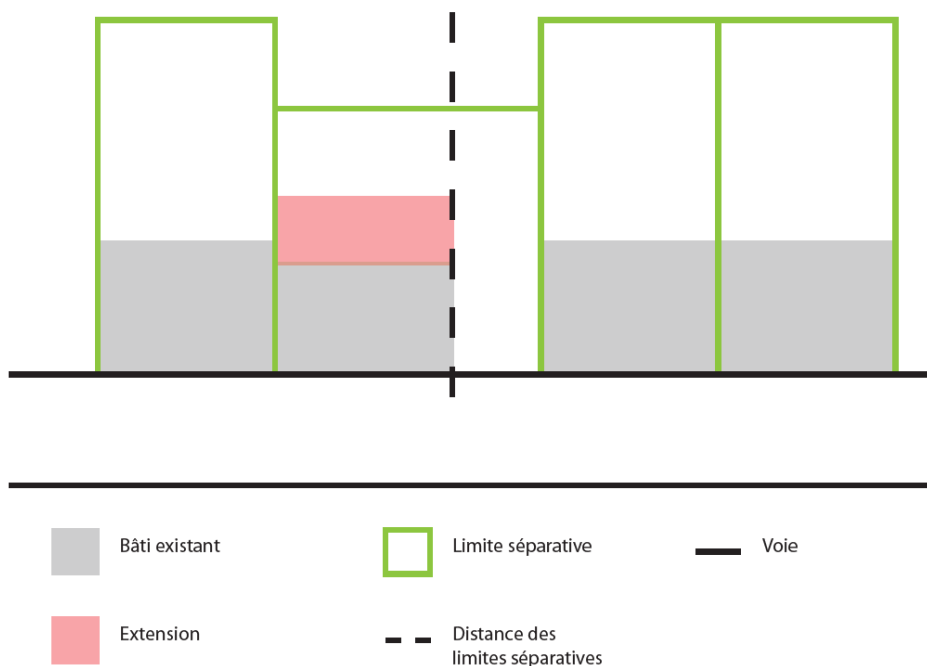
D'autres implantations pourront être admises :

- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- pour la reconstruction à l'identique.
- pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant

Reconstruction à l'identique



Extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant



Article U 3.3 : Volumétrie

Concernant les constructions principales

Le bâti doit s'intégrer dans le tissu bâti environnant.

En secteur Ua, la hauteur ne doit pas dépasser le niveau Rdc + 2 étages (ou 10,5 mètres à l'égout) sur sol naturel avant travaux.

En secteur Ub, la hauteur ne doit pas dépasser le niveau Rdc + 1 étage (ou 7,5 mètres à l'égout) sur sol naturel avant travaux.

Des alternatives pourront être autorisées pour des raisons techniques ou architecturales, ainsi que pour des éléments de faible emprise.

Lorsque les annexes sont situées en limite de propriété, la hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage.

En secteur Ua, la volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Concernant les équipements d'intérêt général :

Les caractéristiques techniques des équipements d'intérêt général peuvent les exempter du respect des principes de hauteur, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect de la sécurité des usagers.

Article U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, dont la rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les annexes et extensions doivent être conçues ou rénovées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre du présent règlement.

De même, certaines alternatives pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Article U 4.2 : Terrassements et exhaussements

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

Article U 4.3 : Traitement des façades et toitures des constructions

Concernant le traitement des façades

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, etc.), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits devront respecter par leurs couleurs le ton des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattés seront privilégiés.

Les peintures peuvent être acceptées si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Pour le secteur Ua

Pour les constructions existantes, les éléments de qualité, caractéristiques du bâti ancien, seront conservés.

Concernant le traitement des toitures

La couverture des bâtiments devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant.

Les toitures à deux pans seront privilégiées et auront une pente maximale entre 30 et 45%.

Pour le secteur Ua :

Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite. Les tuiles seront de préférences de réemploi.

Les terrasses et tropéziennes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte totale, et si elles s'accordent avec le milieu architectural environnant.

Les fenêtres de toit, lucarnes et tabatières peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les anciennes corniches seront restaurées et les corniches nouvelles seront reconstituées en pierre.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises créées en accord avec l'environnement proche.

Les souches de cheminées seront enduites en pierre et de préférence surmontées d'un chapeau en tuile.

Pour le secteur Ub :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'un tiers de la surface de la toiture.

Les toitures ne peuvent être à plus de 4 pentes. Elles seront couvertes de préférence en tuile canal de terre cuite, si possible de réemploi.

Les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites.

Concernant les menuiseries et percements

Les menuiseries, peu importe leur matériau, devront respecter les couleurs proches des couleurs locales traditionnelles utilisées.

Pour le secteur Ua :

La hauteur des percements sera supérieur à la largeur, sauf concernant les baies de rez-de-chaussée.

La création d'ouvertures devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

Les volets roulants devront être intégrés au bâtiment.

Pour le secteur Ub :

Les ouvertures devront être à dominante verticale.

Concernant les façades commerciales, devantures et vitrines

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ou comportant des vitrines, ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments.

Concernant les façades commerciales existantes, la restauration des devantures traditionnelles devra être favorisée.

Article U 4.4 : Performances énergétiques et environnementales

L'orientation des bâtiments devra, dans le respect des prescriptions de la zone U, être optimisée pour tirer tous les bénéfices des apports solaires et pour protéger des vents froids.

Il est préconisé l'utilisation de matériaux durables permettant notamment de rationaliser la consommation énergétique, par exemple des murs en bloc de terre cuite à alvéoles verticales.

Il doit être porté une attention particulière à la végétalisation des abords des constructions, et à la limitation de l'imperméabilisation.

Il doit résulter de cela une construction qui prend appui sur les éléments naturels pour éviter une surconsommation d'énergie.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes collectifs de production d'énergie seront favorisés.

Article U 4.5 : Concernant les clôtures

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes similaires au ton de la pierre locale, etc.), et être de forme simple et homogène.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Pour le secteur Ua :

Les clôtures devront être composées d'un mur plein de 2 mètres, de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue.



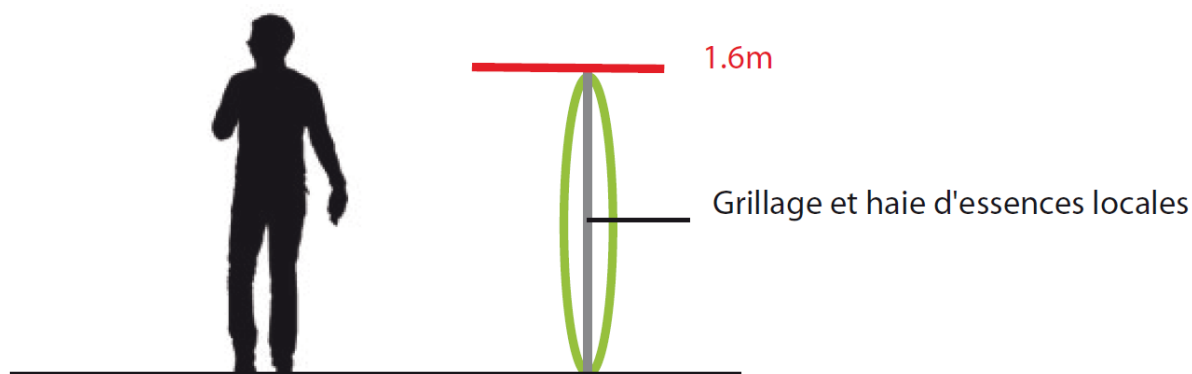
Pour le secteur Ub :

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur sera de 0,6 mètre et dont la couleur de finition devra être similaire au ton de la pierre locale.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales (buis, chênes verts, arbousiers, lauriers, etc).

Dans tous les cas de figure, la hauteur totale (mur, grillage, plantations) devra être de 1,60 mètre.

Les clôtures en matière plastique sont interdites, celles constituées de fils acier rilsanisés ou plastifiées sont admises.



Article U 4.6 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les locaux accessoires devront former avec la construction principale un ensemble harmonieux.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseur, etc) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Article U 4.7 : Traitement de la restauration de bâtiment ancien, dont identification L151-19 du Code de l'urbanisme

L'architecture et le volume des bâtiments devront être absolument respectés.

Les matériaux utilisés se référeront à l'existant.

Les ouvertures devront être en harmonies avec celles existantes.

Article U5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article U 5.1 : Principes généraux

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des essences locales (les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées). Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espaces libres devront être aménagés.

Pour tout projet, un minimum de 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre et non imperméable.

Les éléments paysagers, repérés sur les documents graphiques, au titre du L.151.19 du CU doivent être préservés et conservés, ou remplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies, le linéaire de la nouvelle haie replantée sera à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable. La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.

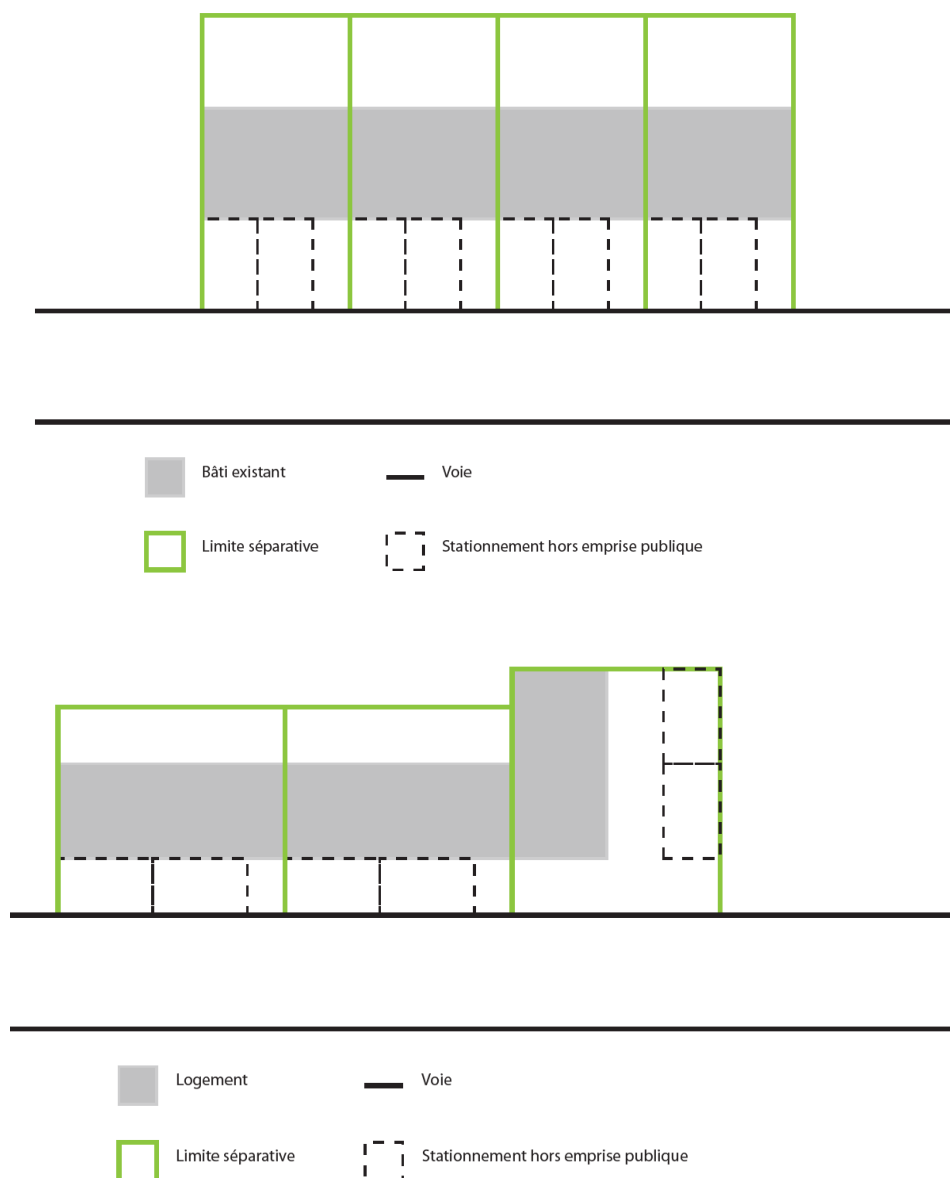
Article U 5.2 : Gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont détaillées dans le préambule du règlement du P.L.U.

Article U6 : Stationnement

Pour le secteur Ua : Non réglementé

Pour le secteur Ub : Est imposé un minimum de deux places de stationnements par logement.



Les aires de stationnement devront également participer à la qualité paysagère de l'espace, notamment par la création ou le maintien de végétations.

Pour les immeubles d'habitations collectives ou de bureaux, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur (L111-5-2 et R111-14-1 et suivants du CCH).

Est entendu comme stationnement pour vélos un espace réservé et sécurisé, sur le parc de stationnement ou dans l'immeuble. Il doit être en adéquation avec les besoins de l'immeuble.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article U7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article U 7.1 : Conditions de desserte des terrains

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La desserte peut être directe ou par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisins.

Article U 7.2 : Conditions d'une bonne desserte des terrains

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article U8 : Desserte par les réseaux

Article U 8.1 : Réseaux d'eaux

Concernant les réseaux d'eaux potables :

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Concernant les réseaux d'eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite. Celle-ci doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Conformément à la réglementation en vigueur toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Article U 8.2 : Autres réseaux

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Toute solution destinée à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens sera recherchée (souterrains, ...).

Secteur Ue

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ue 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article Ue 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles indiquées aux articles Ue 1.2 et Ue 1.3

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau identifié au PPRI :

Les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRI (se reporter à l'annexe 6.2.1 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Article Ue 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées

- Les occupations et utilisations du sol entrant dans la sous destination activités agricoles,
- Les occupations et utilisations du sol entrant dans la destination Commerce et activités de services,
- Les occupations et utilisations du sol entrant dans les sous destinations industrie, bureau et entrepôt,
- Les occupations et utilisations du sol entrant dans la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les logements de fonction dans la mesure où :
 - ils sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ;
 - la surface de plancher dédié au logement n'excède pas : 50% de la surface de plancher totale du bâtiment et 150m² de surface de plancher.
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau identifié au PPRI :

Respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe 6.2.1 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement et à l'annexe 6.2.5 du présent PLU).

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe 6.2.2 du présent PLU.

Article Ue 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article Ue 3 : Volumétrie et implantation des constructions

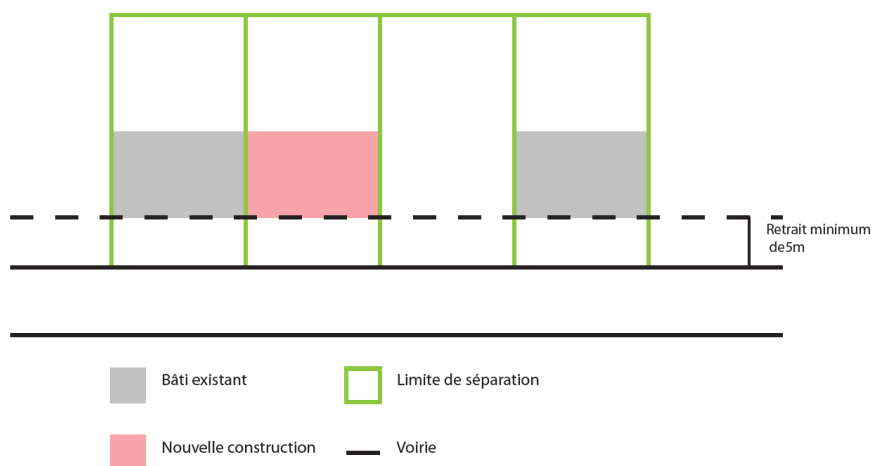
Ue 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière), avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

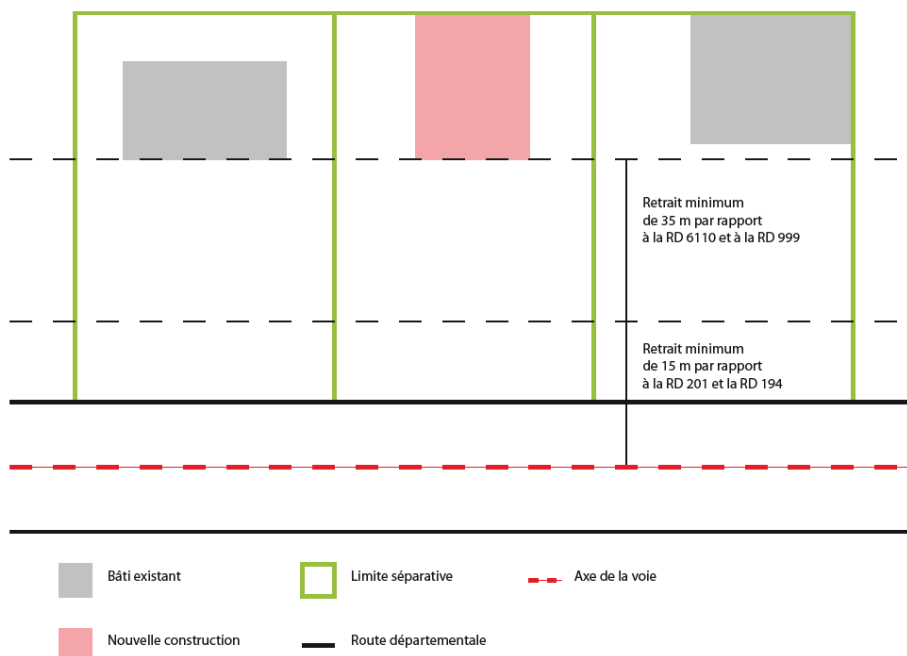
L'implantation sera réalisée en retrait de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des voies.



L'implantation sera réalisée en retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie verte.

Hors agglomération, l'implantation sera réalisée en retrait minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD999 et de la RD6110 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD201 et RD194.



D'autres implantations pourront être admises :

- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Ue3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

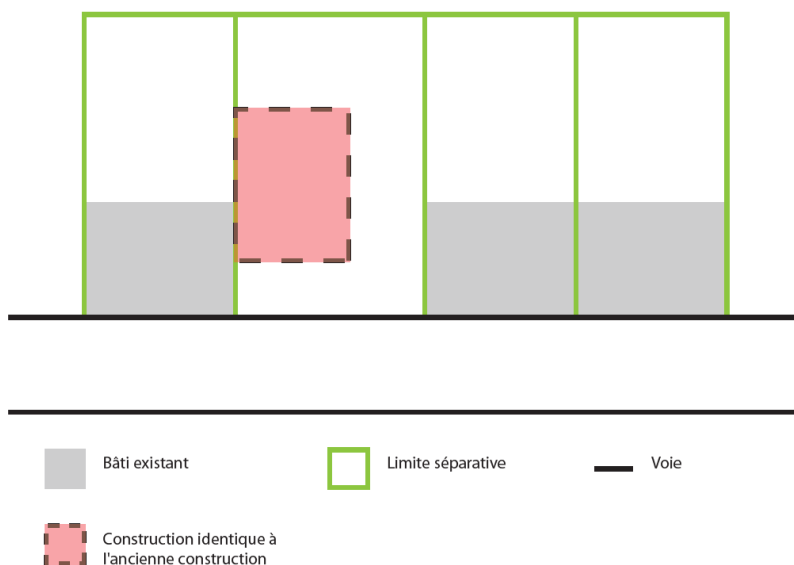
Toute construction et extension devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives

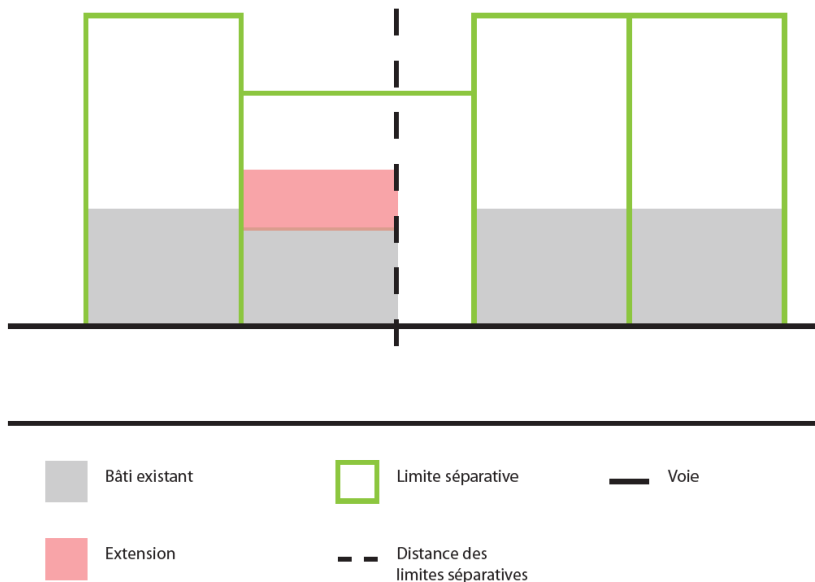
D'autres implantations pourront être admises :

- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- pour la reconstruction à l'identique.
- pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant

Reconstruction à l'identique



Extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant



Ue 3.3 : Volumétrie des constructions principales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout ne peut excéder 10 mètres.

Les constructions respectent les prescriptions quantitatives ci-dessous, des alternatives sont prévues pour :

- une reconstruction à l'identique après sinistre ou restauration ;
- des dépassements de hauteur par des éléments de faible emprise, dans ce cas une attention particulière sera apportée à l'intégration architecturale de ces derniers ;
- un alignement à une construction existante de hauteur supérieure, dans ce cas, la hauteur de cette dernière ne pourra être dépassée.

Article Ue 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, dont la rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les annexes et extensions doivent être conçues ou rénovées en harmonie avec la construction principale.

Article Ue 4.2 : Terrassements et exhaussements

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

Article Ue 4.3 : Traitement des façades et toitures des constructions

Concernant le traitement des façades

La couleur de finition des façades, ainsi que les éléments installés sur le bâtiment, devront s'intégrer à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes similaires au ton de la pierre locale. Les couleurs vives ne seront utilisées que dans le cadre d'éléments propres à l'identification commerciale et avec parcimonie.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est encouragée.

Les menuiseries devront être traitées avec des teintes similaires aux façades.

Tout bâtiment de plus de 30m doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

Concernant le traitement des toitures

La couverture des bâtiments devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Article Ue 4.4 : Traitement des clôtures

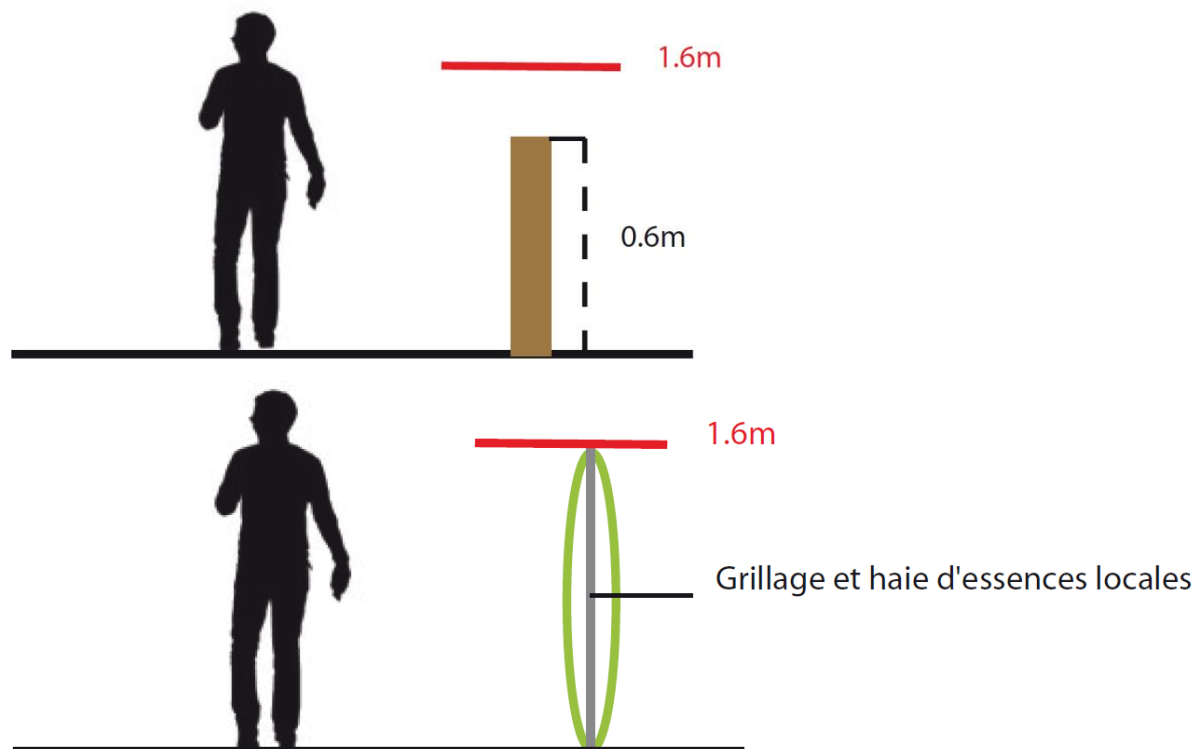
Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes similaires au ton de la pierre locale, etc.), et être de forme simple et homogène.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur sera de 0,6 mètre et dont la couleur de finition devra être similaire au ton de la pierre locale.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales (buis, chênes verts, arbousiers, lauriers, etc).

Dans tous les cas de figure, la hauteur totale (mur, grillage, plantations) devra être de 1,60 mètre.

Les clôtures en matière plastique sont interdites, celles constituées de fils acier rilsanisés ou plastifiées sont admises.



En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Article Ue 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article Ue 5.1 : Principes généraux

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des essences locales (les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées). Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espaces libres devront être aménagés.

Les aires de stationnement devront également participer à la qualité paysagère de l'espace, notamment par la création ou le maintien de végétations.

L'aspect visuel des espaces destinés à un dépôt ou au stockage devra être protégé d'une dégradation trop marquante. Si cela s'avère nécessaire, un aménagement paysager de ces espaces (écran planté, haie bocagère, arbres de haute tige,...) atténuera leur impact visuel au sein de la zone elle-même.

Article Ue 5.2 : Gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont détaillées dans le préambule du règlement du P.L.U.

Article Ue 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Seront imposées :

- Deux places de stationnement par logement de fonction
- Une place pour 50 m² de surface de plancher pour les activités artisanales, industrielles et commerciales ;
- Une place pour 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

De préférence, les aires de stationnement comprendront des dispositifs de non imperméabilisation des sols.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article Ue 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article Ue 7.1 : Conditions de desserte des terrains

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La desserte peut être directe ou par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisins.

Article Ue 7.2 : Conditions d'une bonne desserte des terrains

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article Ue 8 : Desserte par les réseaux

Article Ue 8.1 : Réseaux d'eaux

Concernant les réseaux d'eaux potables :

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de toute source de pollution et de tout dispositif d'assainissement non collectif (y compris les canalisations acheminant les effluents de la construction avec le dispositif d'ANC). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Concernant les réseaux d'eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe;

- en l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

Article Ue 8.2 : Autres réseaux

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Toute solution destinée à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens sera recherchée (souterrains, ...).

Zone 2AU

La zone 2AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « de secteurs d'aménagement ». Par conséquent, le présent règlement ne s'applique pas dans cette zone.

Zone Agricole

Secteurs A et Ap

Le secteur Ap est en partie concerné par un Périmètre de Protection Eloignée (PPE) du forage de la Bergerie de Gleizes (Fontanès) (se reporter à la DUP du 29 août 1994 figurant dans les servitudes d'utilité publique).

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article A 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article A1.2.

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau identifié au PPRi :

Les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 6.2.1 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque d'érosion de berge :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau ».

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par les études HYDRATEC :

Dans les secteurs concernés par les études HYDRATEC et repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction est interdite.

Article A 1.2 : Occupations et utilisations autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau (retenue collinaire, etc.) ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).

Concernant les locaux accessoires

Les extensions aux constructions à usage de logement sont autorisées si ladite construction préexistante a une surface de plancher minimale de 50 m², et qu'elle n'augmente pas de façon conséquente les distances de réciprocité,

Deux annexes accessoires aux constructions à usage de logement et une piscine peuvent être autorisées à proximité immédiate de l'habitation (maximum 30 mètres).

Concernant les éléments de caractère paysager, identifiés sur les documents graphiques, au titre du L.151-19 du CU

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément identifié (haie, arbre isolé, parc, chemin de randonnée inscrit au PDIPR, etc.) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ils doivent être préservés et conservés, ou remplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies, le linéaire de la nouvelle haie replantée sera à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable. La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.

Concernant les installations d'intérêt collectif :

Les installations liées à la sécurité ainsi que ceux liés à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ayant un intérêt particulier sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'absence de nuisances aux activités agricoles.

Pour la zone A, hors secteur Ap :

- Les occupations et utilisations du sol entrant dans la destination exploitation agricole et forestière,
- Les constructions entrant dans la destination logement à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Pour le secteur Ap :

- La mise aux normes et l'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole,

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau identifié au PPRI :

Respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe 6.2.1 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque glissement de terrain (se reporter à l'annexe 6.2.4 du présent PLU) :

- Information de l'existence d'un risque potentiel ;
- Recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- Interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement et à l'annexe 6.2.5 du présent PLU).

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe 6.2.2 du présent PLU.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

A 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies

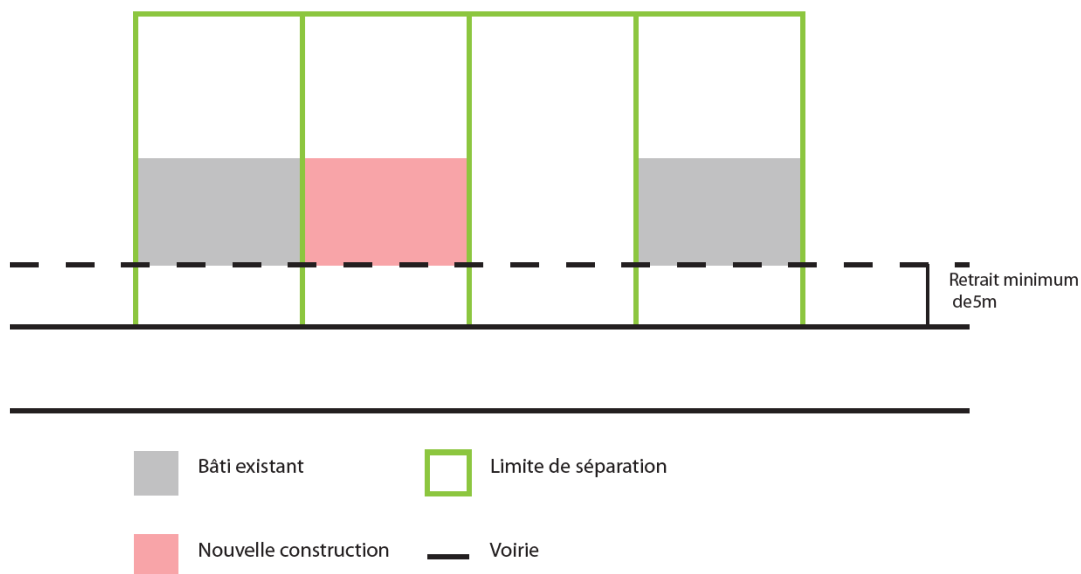
L'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière), avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

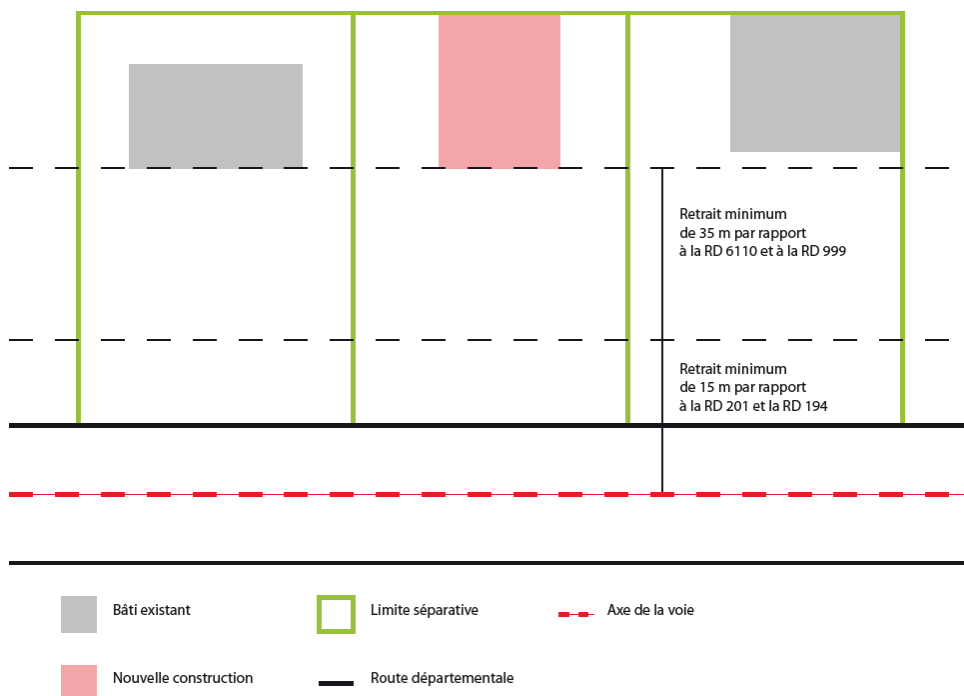
L'implantation sera réalisée en retrait de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des voies.

Implantation avec retrait



Hors agglomération, l'implantation sera réalisée en retrait minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6110 et de la RD999 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD201 et RD194.



D'autres implantations pourront être admises :

- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

A 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

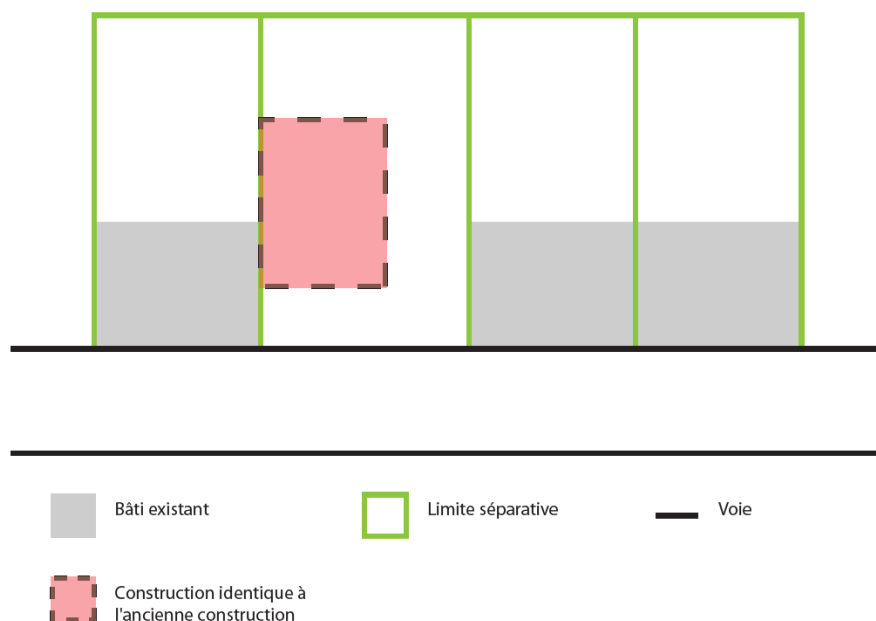
Toute construction et extension devra être implantée :

- soit en limite séparative, sauf si la limite séparative est également une limite de zone à vocation résidentielle.
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives

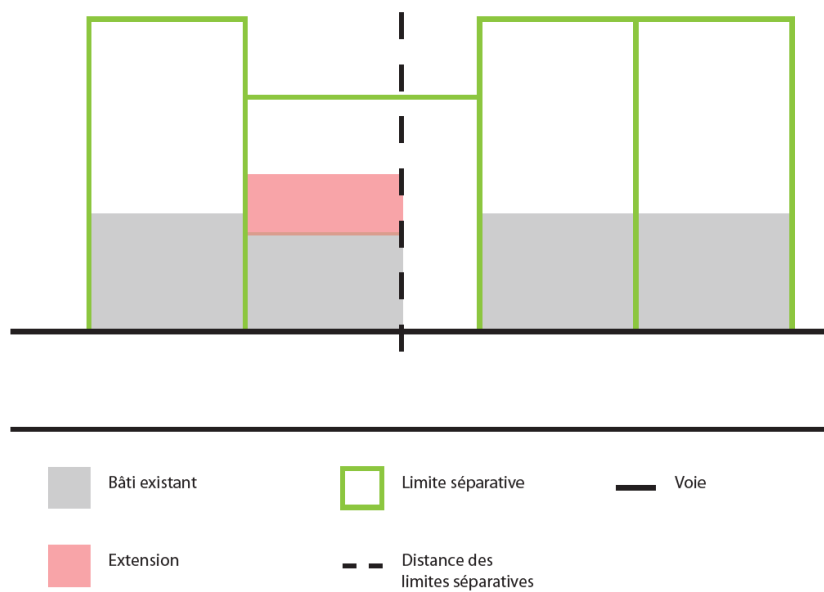
D'autres implantations pourront être admises :

- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- pour la reconstruction à l'identique.
- pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant

Reconstruction à l'identique



Extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant



A 3.3.1 : Volumétrie des constructions principales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Tout bâtiment de plus de 60 mètres doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs, matériaux, ou par la mise en place d'accompagnements végétaux et/ou paysagers (arbres, haies...), participant à l'insertion paysagère du ou des bâtiments.

La hauteur des constructions à usage de logement ne devra pas dépasser 8 mètres.

La hauteur des constructions à destinations d'activités ne devra pas dépasser 12 mètres.

Les constructions respectent les prescriptions quantitatives ci-dessous, des alternatives sont prévues pour :

- une reconstruction à l'identique après sinistre ou restauration ;
- des dépassements de hauteur par des éléments de faible emprise, dans ce cas une attention particulière sera apportée à l'intégration architecturale de ces derniers ;
- un alignement à une construction existante de hauteur supérieure, dans ce cas, la hauteur de cette dernière ne pourra être dépassée.

A 3.3.2 : Volumétrie des locaux accessoires aux constructions à usage de logement

Concernant les extensions :

En zone A, hors secteur Ap

Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale des constructions à usage de logement (hors bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole) à la date d'approbation du PLU. La construction dans sa globalité ne pourra excéder 200 m².

En secteur Ap

Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder 20% de la surface de plancher initiale des constructions à usage de logement (hors bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole) à la date d'approbation du PLU. La construction dans sa globalité ne pourra excéder 180 m².

Concernant les annexes

La hauteur des annexes n'excédera pas 4 mètres.

L'emprise au sol des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m².

L'emprise au sol n'excèdera pas 50 m² pour les piscines.

L'emprise au sol de l'annexe sera également appréciée eu égard à sa proportion par rapport à la construction principale.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, dont la rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les annexes et extensions doivent être conçues ou rénovées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre du présent règlement.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Les installations de type serres, tunnels sont exemptés de ces prescriptions, mais une attention particulière doit cependant être accordée à leur intégration paysagère.

Article A 4.2 : Terrassements et exhaussements

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

Article A 4.3 : Traitement des façades et toitures des constructions

Concernant le traitement des façades

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, etc.), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits devront respecter par leurs couleurs le ton des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattés seront privilégiés.

Les peintures peuvent être acceptées si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

L'usage du bois en façades est autorisé.

Concernant le traitement des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La couverture des bâtiments devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'un tiers de la surface de la toiture. Si elles sont inaccessibles elles seront de préférence végétalisées.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Les toitures à deux pans seront privilégiées et auront une pente maximale entre 30 et 45%.

Les toitures ne peuvent être à plus de 4 pentes. Elles seront couvertes en tuile canal de terre cuite, de préférence de réemploi.

Pour les autres constructions :

Seules sont autorisées les tuiles canal ou romanes ou les plaques ondulées de grandes dimensions sous réserves que le coloris soit rouge nuancé et vieilli ; la couleur rouge crue est interdite.

Concernant les menuiseries et percements

Les menuiseries, peu importe leur matériau, devront respecter les couleurs proches des couleurs locales traditionnelles utilisées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les ouvertures devront respecter des alignements verticaux.

Article A 4.4 : Performances énergétiques et environnementales

L'orientation des bâtiments devra, dans le respect des prescriptions de la zone A, être optimisée pour tirer tous les bénéfices des apports solaires et pour protéger des vents froids.

Il est préconisé l'utilisation de matériaux durables permettant notamment de rationaliser la consommation énergétique, par exemple des murs en bloc de terre cuite à alvéoles verticales.

Il doit être porté une attention particulière à la végétalisation des abords des constructions, et à la limitation de l'imperméabilisation.

Il doit résulter de cela une construction qui prend appui sur les éléments naturels pour éviter une surconsommation d'énergie.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes collectifs de production d'énergie seront favorisés.

Article A 4.5 : Traitement des clôtures

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes similaires au ton de la pierre locale, etc.), et être de forme simple et homogène.

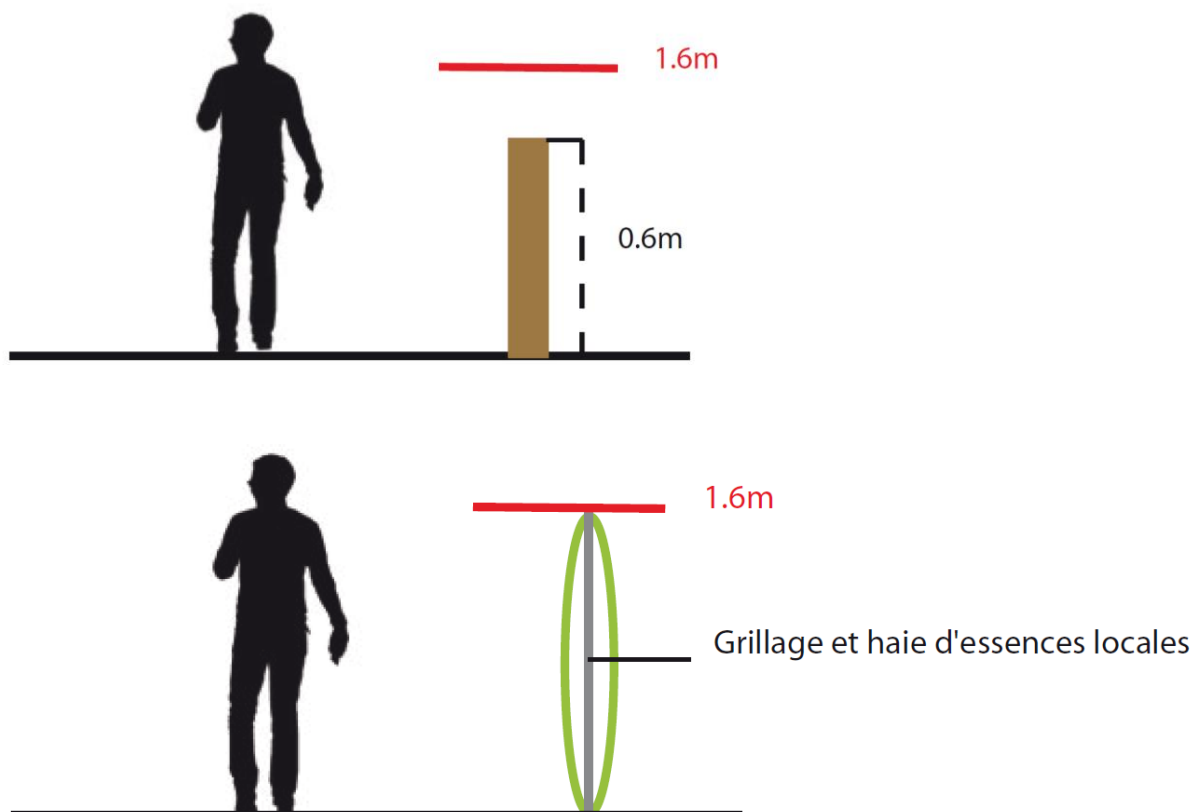
En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur sera de 0,6 mètre et dont la couleur de finition devra être similaire au ton de la pierre locale.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales (buis, chênes verts, arbousiers, lauriers, etc).

Dans tous les cas de figure, la hauteur totale (mur, grillage, plantations) devra être de 1,60 mètre.

Les clôtures en matière plastique sont interdites, celles constituées de fils acier rilsanisés ou plastifiées sont admises.



Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article A 5.1 : Principes généraux

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des essences locales (les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées). Il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

Les éléments paysagers, repérés sur les documents graphiques, au titre du L.151.19 du CU doivent être préservés et conservés, ou remplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies, le linéaire de la nouvelle haie replantée sera à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable. La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.

Article A 5.2 : Traitement des constructions à destination de logement

Pour tout projet, un minimum de 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre et non imperméable.

Les espaces libres autour des bâtiments d'habitation devront être aménagés.

Article A 5.3 : Gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont détaillées dans le préambule du règlement du P.L.U.

Article A6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les aires de stationnement devront également participer à la qualité paysagère de l'espace, notamment par la création ou le maintien de végétations.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article A 7.1 : Conditions de desserte des terrains

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La desserte peut être directe ou par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisins.

Article A 7.2 : Conditions d'une bonne desserte des terrains

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article A 8 : Desserte par les réseaux

Article A 8.1 : Réseaux d'eaux

Concernant les réseaux d'eaux potables :

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de toute source de pollution et de tout dispositif d'assainissement non collectif (y compris les canalisations acheminant les effluents de la construction avec le dispositif d'ANC). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Concernant les réseaux d'eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite. L'évacuation des eaux usées des activités peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur. Celle-ci doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

Article A 8.2 : Autres réseaux

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Toute solution destinée à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens sera recherchée (souterrains, ...).

Zone Naturelle

Secteurs N, NI et Nj

La zone N est en partie concernée par un Périmètre de Protection Eloignée (PPE) du forage de la Bergerie de Gleizes (Fontanès) (se reporter à la DUP du 29 août 1994 figurant dans les servitudes d'utilité publique).

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article N 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N1.2.

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau identifié au PPRi :

Les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 6.2.1 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque d'érosion de berge :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau ».

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par les études HYDRATEC :

Dans les secteurs concernés par les études HYDRATEC et repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction est interdite.

Article N 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations indiquées dans le présent article sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte aux espaces naturels, et de s'intégrer dans l'environnement paysager.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les autres équipements recevant du public peuvent être autorisés.

Les aménagements paysagers (exemple du ponton en secteur Nj imposé dans l'OAP) ainsi que les petites constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement peuvent être autorisés.

Les installations liées à la sécurité ainsi que ceux liés à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ayant un intérêt particulier sont autorisées.

Concernant le patrimoine identifié au titre du L.151-19 du CU

Seules les reconstructions et réhabilitations sont autorisées, à condition d'être réalisées à l'identique. Toute démolition est soumise à permis de démolir.

Concernant les éléments de caractère paysager, identifiés sur les documents graphiques, au titre du L.151-19 du CU

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément identifié (haie, arbre isolé, parc, chemin de randonnée inscrit au PDIPR, etc.) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ils doivent être préservés et conservés, ou remplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies, le linéaire de la nouvelle haie replantée sera à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable. La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.

Concernant les locaux accessoires aux constructions d'habitations et d'activité en zone N et secteur NI :

Les extensions aux constructions à usage de logement sont autorisées si ladite construction préexistante a une surface de plancher minimale de 50 m².

Deux annexes accessoires aux constructions à usage de logement et une piscine peuvent être autorisées à proximité immédiate de l'habitation (maximum 30 mètres).

Concernant les affouillements et exhaussements en zone N et secteur NI :

Les affouillements et exhaussements sont autorisés à conditions d'être liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).

Concernant les abris de jardin :

Les abris de jardin sont autorisés dans les secteurs Nj.

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau identifié au PPRI :

Respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe 6.2.1 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque glissement de terrain (se reporter à l'annexe 6.2.4 du présent PLU) :

- Information de l'existence d'un risque potentiel ;
- Recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- Interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement et à l'annexe 6.2.5 du présent PLU).

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe 6.2.2 du présent PLU.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

N 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies

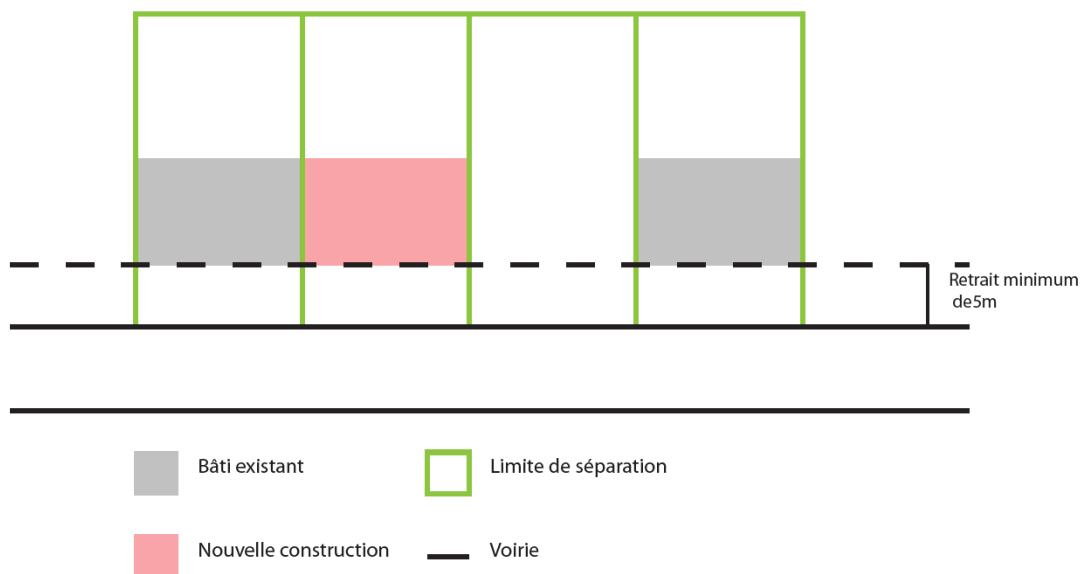
L'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière), avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

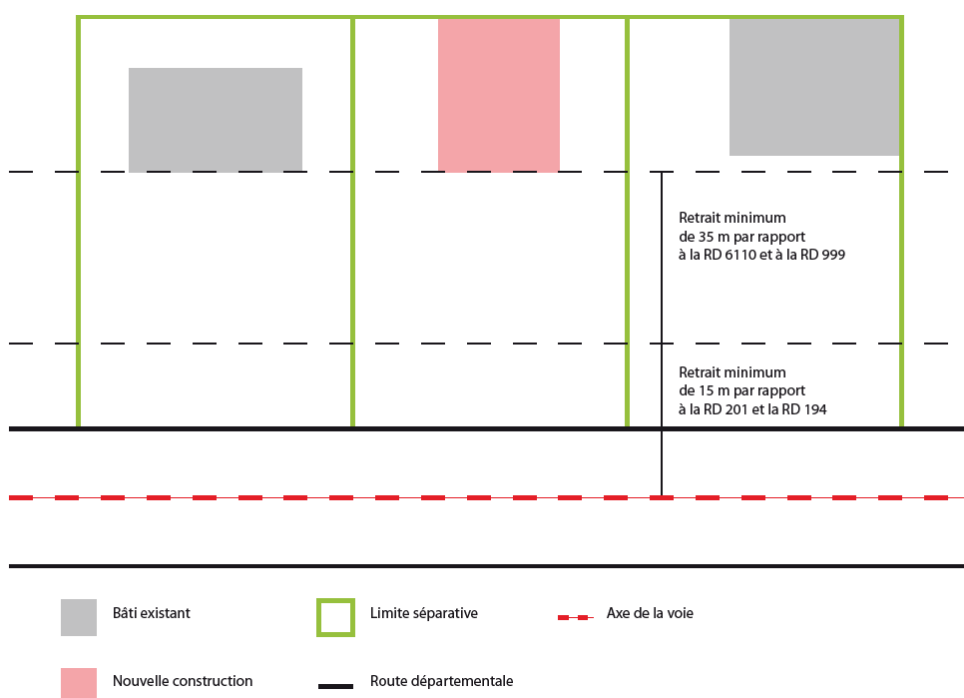
L'implantation sera réalisée en retrait de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des voies.

Implantation avec retrait



Hors agglomération, l'implantation sera réalisée en retrait minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6110 et de la RD999 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD201 et RD194.



D'autres implantations pourront être admises :

- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées

différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

- dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

N 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

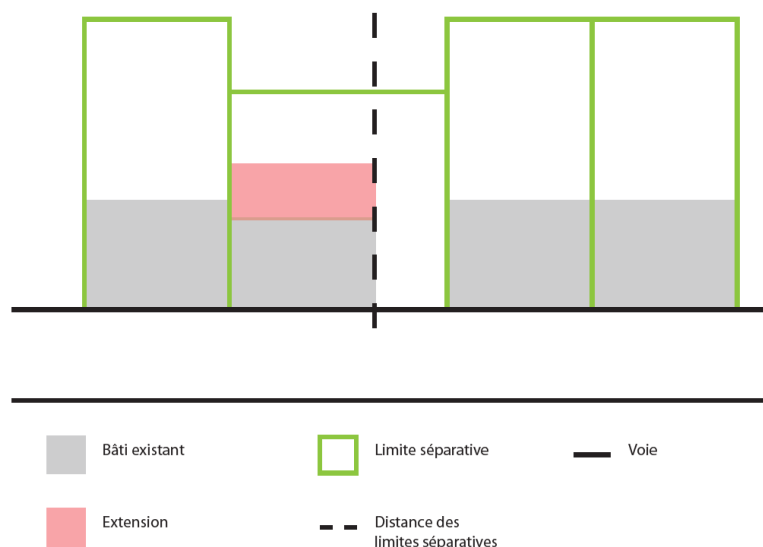
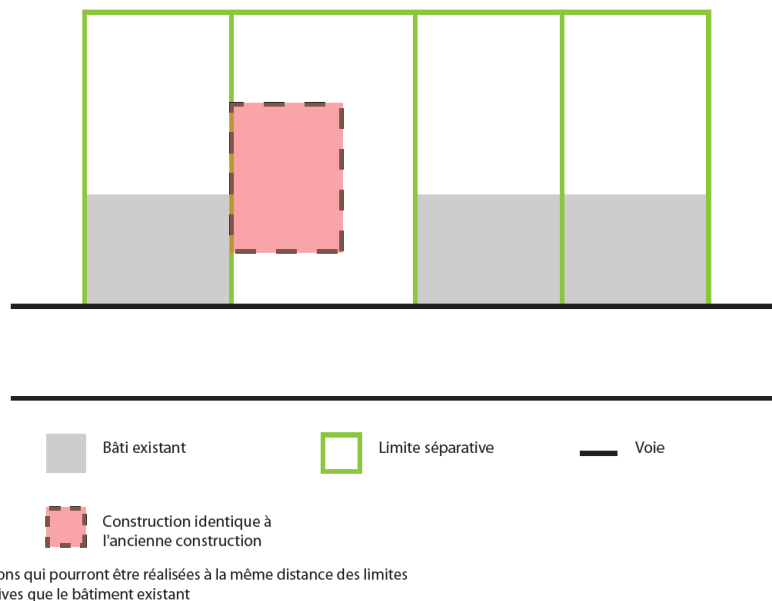
Toute construction et extension devra être implantée :

- soit en limite séparative, sauf si la limite séparative est également une limite de zone à vocation résidentielle.
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives

D'autres implantations pourront être admises :

- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- pour la reconstruction à l'identique après sinistre.
- pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Reconstruction à l'identique



Article N 3.3.1 : Volumétrie des locaux accessoires

Concernant les extensions :

Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale des constructions à usage de logement (hors bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole) à la date d'approbation du PLU. La construction dans sa globalité ne pourra excéder 200 m².

Concernant les annexes

La hauteur des annexes n'excédera pas 4 mètres.

L'emprise au sol des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m².

L'emprise au sol n'excédera pas 50 m² pour les piscines.

L'emprise au sol de l'annexe sera également appréciée eu égard à sa proportion par rapport à la construction principale.

En secteur Nj :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 9m² ;
- La hauteur des abris n'excédera pas 2,5 mètres.

Article N 3.3.2 : Volumétrie des constructions principales

Les extensions ou tout autre aménagement ne doivent pas entraîner une surélévation de la construction.

Une surélévation peut être admise pour les bâtiments d'activités en raison de contraintes techniques, et pour les constructions à usage d'habitations en raison d'un projet architectural respectueux de l'intégration paysagère de l'ensemble bâti.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, dont la rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les annexes et extensions doivent être conçues ou rénovées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre du présent règlement.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Article N 4.2 : Terrassements et exhaussements

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

Article N 4.3 : Traitement des façades et toitures des constructions

Concernant le traitement des façades

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, etc.), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits devront respecter par leurs couleurs le ton des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattés seront privilégiés.

Les peintures peuvent être acceptées si elles respectent l'aspect environnant des constructions. L'usage du bois en façades est autorisé.

Concernant le traitement des toitures

La couverture des bâtiments devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'un tiers de la surface de la toiture.

Concernant les menuiseries et percements

Les menuiseries, peu importe leur matériau, devront respecter les couleurs proches des couleurs locales traditionnelles utilisées.

Article N 4.4 : Performances énergétiques et environnementales

L'orientation des bâtiments devra, dans le respect des prescriptions de la zone N, être optimisée pour tirer tous les bénéfices des apports solaires et pour protéger des vents froids.

Il est préconisé l'utilisation de matériaux durables permettant notamment de rationaliser la consommation énergétique, par exemple des murs en bloc de terre cuite à alvéoles verticales.

Il doit être porté une attention particulière à la végétalisation des abords des constructions, et à la limitation de l'imperméabilisation.

Il doit résulter de cela une construction qui prend appui sur les éléments naturels pour éviter une surconsommation d'énergie.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes collectifs de production d'énergie seront favorisés.

Article N 4.5 : Traitement des clôtures

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes similaires au ton de la pierre locale, etc.), et être de forme simple et homogène.

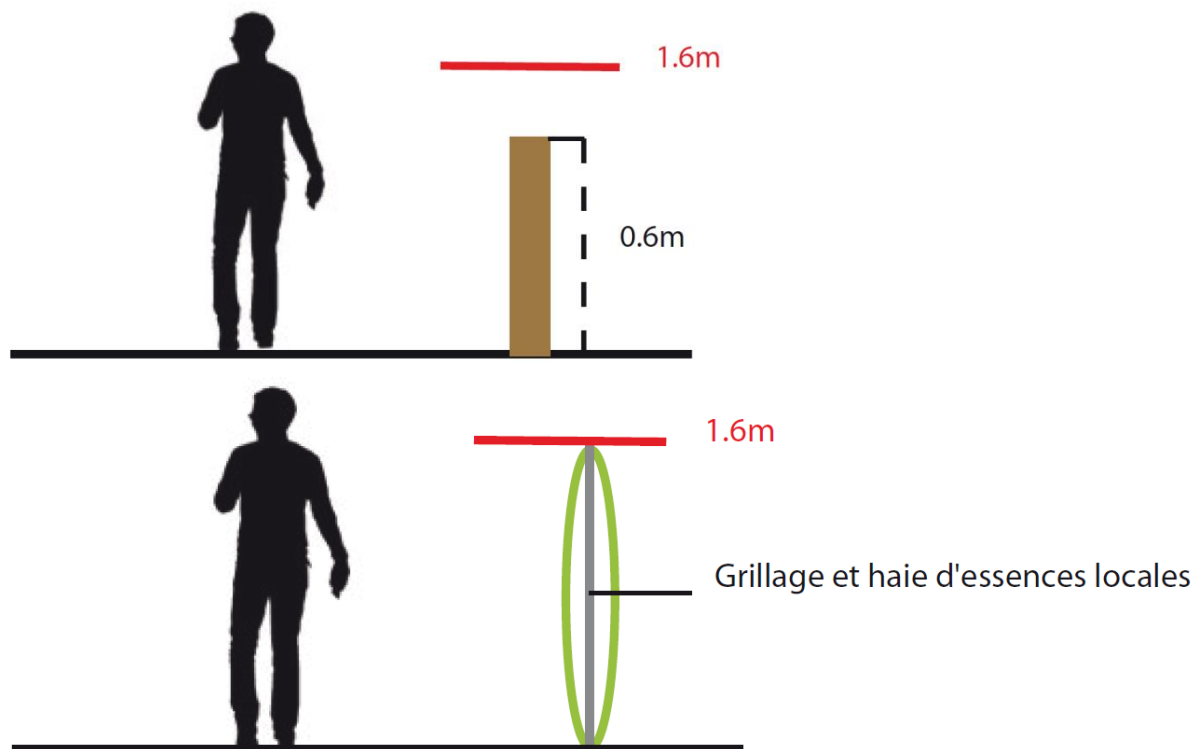
En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur sera de 0,6 mètre et dont la couleur de finition devra être similaire au ton de la pierre locale.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales (buis, chênes verts, arbousiers, lauriers, etc).

Dans tous les cas de figure, la hauteur totale (mur, grillage, plantations) devra être de 1,60 mètre.

Les clôtures en matière plastique sont interdites, celles constituées de fils acier rilsanisés ou plastifiées sont admises.



Article N 4.6 : Traitement de la restauration de bâtiment ancien, dont identification L151-19 du Code de l'urbanisme

L'architecture et le volume des bâtiments devront être absolument respectés.

Les matériaux utilisés se référeront à l'existant.

Les ouvertures devront être en harmonies avec celles existantes.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article N 5.1 : Principes généraux

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des essences locales (les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées). Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espaces libres devront être aménagés.

Les éléments paysagers, repérés sur les documents graphiques, au titre du L.151.19 du CU doivent être préservés et conservés, ou remplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies, le linéaire de la nouvelle haie replantée sera à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable. La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.

Article N 5.2 : Gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont détaillées dans le préambule du règlement du P.L.U.

Article N6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

La surface utilisée pour le stationnement devra rester de préférence non imperméabilisée.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article N 7.1 : Conditions de desserte des terrains

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La desserte peut être directe ou par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisins.

Article N 7.2 : Conditions d'une bonne desserte des terrains

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article N8 : Desserte par les réseaux

Article N 8.1 : Réseaux d'eaux

Concernant les réseaux d'eaux potables :

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de toute source de pollution et de tout dispositif d'assainissement non collectif (y compris les canalisations acheminant les effluents de la construction avec le dispositif d'ANC). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Concernant les réseaux d'eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite. L'évacuation des eaux usées des activités peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur. Celle-ci doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Conformément à la réglementation en vigueur :

- toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

Article N 8.2 : Autres réseaux

Toute solution destinée à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens sera recherchée (souterrains, ...).

*Secteur NI**

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article NI*1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article NI 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article NI*1.2.

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau identifié au PPRi :

Les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 6.2.1 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque d'érosion de berge :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau ».

Article NI 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

L'ensemble des utilisations du sol indiquées ci-dessous sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels, de ne pas être incompatible avec une activité agricole, forestière ou pastorale, et de s'intégrer dans l'environnement paysager.

Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale peuvent être autorisées sous condition qu'elles soient temporaires ou saisonnières. Les aménagements paysagers ainsi que les petites constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées.

Les affouillements et exhaussements sont autorisés à conditions d'être liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à des aménagements d'intérêt général.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les autres équipements recevant du public peuvent être autorisés.

Concernant les éléments de caractère paysager, identifiés sur les documents graphiques, au titre du L.151-19 du CU

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément identifié (haie, arbre isolé, chemin de randonnée inscrit au PDIPR, parc, etc.) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ils doivent être préservés et conservés, ou remplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies, le linéaire de la nouvelle haie replantée sera à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable. La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.

Prescriptions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau identifié au PPRi :

Respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe 6.2.1 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement et à l'annexe 6.2.5 du présent PLU).

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe 6.2.2 du présent PLU.

Article NI*2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article NI*3 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Article NI*4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NI* 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Les installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Article NI* 4.2 : Terrassements et exhaussements

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

Article NI*5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article NI* 5.1 : Principes généraux

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des essences locales (les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées). Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espaces libres devront être aménagés.

Pour tout projet, un minimum de 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre et non imperméable.

Les éléments paysagers, repérés sur les documents graphiques, au titre du L.151.19 du CU doivent être préservés et conservés, ou remplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies, le linéaire de la nouvelle haie replantée sera à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable. La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.

Article NI* 5.2 : Gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont détaillées dans le préambule du règlement du P.L.U.

Article NI*6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

La surface utilisée pour le stationnement devra rester de préférence non imperméabilisée.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article NI*7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article NI* 7.1 : Conditions de desserte des terrains

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La desserte peut être directe ou par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisins.

Article NI* 7.2 : Conditions d'une bonne desserte des terrains

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article NI*8 : Desserte par les réseaux

Article NI* 8.1 : Réseaux d'eaux

Concernant les réseaux d'eaux potables :

Toute construction nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de toute source de pollution et de tout dispositif d'assainissement non collectif (y compris les canalisations acheminant les effluents de la construction avec le dispositif d'ANC). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Concernant les réseaux d'eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite. Celle-ci doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

Article NI* 8.2 : Autres réseaux

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Toute solution destinée à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens sera recherchée (souterrains, ...).