



# Plan Local d'Urbanisme

## Déclaration d'intérêt général d'une centrale photovoltaïque et Mise en Compatibilité du PLU de **BEAUCHASTEL**

Approbation PLU :

27/02/2020

Mise en compatibilité :

26/11/2024

## 2. Pièce écrite modifiée : **REGLEMENT**

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

octobre 24  
5.23.101

# SOMMAIRE

<b>NOTICE D'UTILISATION</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES</b>	<b>13</b>
1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS	15
1.1. RISQUES D'INONDATION	15
1.1.1. P.P.R.i.	15
1.1.2. Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins	15
1.2. RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	15
1.3. RISQUES SISMQUES	15
2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES	16
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>17</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>19</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>25</b>
<b>ZONE Ui</b>	<b>31</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>35</b>
<b>ZONE A</b>	<b>37</b>
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>43</b>
<b>ZONE N</b>	<b>45</b>
<b>TITRE VII - DEFINITIONS</b>	<b>51</b>
<b>TITRE VIII - ANNEXES</b>	<b>59</b>
<b>Annexe 1 : Espaces boisés classés</b>	<b>61</b>
<b>Annexe 2 : Emplacements réservés</b>	<b>62</b>
<b>Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir</b>	<b>63</b>



## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UBb, UBc, UBs, UI, UIm, A, N, NL, Ns, NLs, Npv).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA,
  - UB pour UB, UBb, UBc, UBs,
  - UI pour UI, UIm,
  - A pour A,
  - N pour N, NL, Ns, NLs, Npv.

Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres**. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

4 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :

**I- L'affectation des sols et la destination des constructions :**

I.1- **en interdisant** certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;

I.2- **en soumettant à conditions particulières** certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

I.3- en prévoyant des **règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle** ;

**II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**

II.1- **volumétrie et d'implantation des constructions** ;

II.2- **qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** ;

II.3- **traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** ;

**III- Le Stationnement**

**IV- Les équipements et réseaux :**

IV.1- **Desserte par les voies publiques ou privées** ;

IV.2- **Desserte par les réseaux** ;

5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements .... etc ...
- Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**



Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **BEAUCHASTEL**.

## 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article R 111-2* refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R 111-4* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-26* prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article R 111-27* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites “ **zones N** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

### 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

#### > Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations :
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole, Exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement Hébergement
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public ;

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.
--	--

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**> Travaux, installations et aménagements :**

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- • aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

## 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes peuvent ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

## 6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

---

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## 7 - RAPPELS

---

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151.23 DU CODE DE L'URBANISME

---

Lorsque la protection est positionnée **sur un bosquet ou une haie**, l'espace boisé remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à supprimer ou diminuer de manière significative l'efficacité de cette fonction est strictement interdite. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur cet espace boisé afin d'en assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit.

Lorsque la protection est positionnée **sur un cours d'eau et ses milieux associés** (bandes périphériques de 10 m minimum à partir du haut des berges et ripisylves), ces éléments remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite. Seuls sont autorisés aux abords des cours d'eau les aménagements liés au maintien des berges, à la sécurité des personnes et à l'aménagement de chemins de promenade non imperméabilisés.

Lorsque la protection est positionnée **sur une zone humide**, ces éléments remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite, y compris toute action de nature à dégrader la qualité de l'eau et à impacter l'alimentation en eau de la zone humide et le bon écoulement des masses d'eau. Seuls sont autorisés aux abords des cours d'eau les aménagements liés au maintien des berges, à la sécurité des personnes et à l'aménagement de chemins de promenade non imperméabilisés

Divers éléments du patrimoine naturel sont repérés sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En outre :

- **pour les éléments de végétation trame verte** : ils doivent conserver leur caractère naturel et leur fonctionnalité, les arbres existants doivent être maintenus et, en cas de coupe pour des motifs sanitaires ou de sécurité, les arbres concernés devront être remplacés.
- **toute zone humide protégée** ne devra ni être comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaire à sa valorisation, sont admis. Sur ces zones, la végétation naturelle devra être strictement préservée, en interdisant toute exploitation ou entretien (sauf motif sanitaire ou sécuritaire).

## 9 – PROTECTION DU CAPTAGE –

---

### 9-1 Captage « Ile de l'Eyrieux »

La commune de BEAUCHASTEL est concernée par un arrêté 2014-021-0010 modifiant l'arrêté n° ARR-2008-141-12. L'arrêté de 2008 modifiant l'arrêté interdépartemental des 9 et 17 Août 1999 déclarant d'utilité publique les travaux de captages et les mesures de protection de la ressource, autorisant le prélèvement d'eau dans le milieu naturel et son utilisation pour la consommation humaine.

**Dans le périmètre rapproché** sont interdites ou réglementées toutes activités pouvant nuire au service d'exploitation du forage et/ou altérer la qualité des eaux par la création d'une source de pollution.

Il est interdit :

- de rechercher et de capter les eaux souterraines sauf dans le cadre d'une amélioration du dispositif existant, objet du présent arrêté. Cette interdiction ne concerne pas les piques agricoles existantes. Toutefois, ces piques pouvant représenter un risque de retour dans la nappe, d'eau dont la qualité aurait été altérée, chaque pique doit être munie d'un clapet anti-retour;
- d'ouvrir ou d'exploiter des carrières, des excavations ou des mines;
- de constituer des dépôts quels qu'ils soient : engrais organiques, chimiques, hydrocarbures liquides ou gazeux, radioactifs, fumiers, purins, ordures ménagères. Des dispositions dérogatoires particulières sont définies pour la station d'épuration de Beauchastel et pour la compagnie nationale du Rhône;
- d'établir des canalisations de tous produits liquides ou gazeux susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines. Des dispositions particulières sont prises pour la canalisation d'évacuation des rejets de la station d'épuration de Beauchastel et pour les réseaux de collecte des eaux usées de Beauchastel et de l'ancienne Cité E.D.F;
- d'établir camping ou stationnement de caravanes occupées;
- d'établir des constructions superficielles hormis au niveau de l'ancienne cité EDF, dit « CNR Sud » où l'extension des constructions sera tolérée jusqu'à hauteur de 20 % de la Surface Hors d'œuvre Nette des constructions existantes;
- de rejeter des eaux usées. Toute construction existante ou nouvelle doit, conformément au code de la santé publique, se raccorder au réseau public d'assainissement des eaux usées ;
- de faire paître du bétail.

**Dans le périmètre éloigné :**

- L'étanchéité des réseaux de collecte des eaux usées et la conformité des installations d'assainissement non collectif doivent être vérifiées régulièrement ;
- Le stockage du fioul doit être conforme aux normes en vigueur en ce qui concerne les cuves enterrées, tant pour les particuliers que pour les artisans et les industriels ;
- Les déversements de produits chimiques liés à l'entretien des bâtiments, des véhicules (vidanges sauvages) ou au fonctionnement d'établissements artisanaux ou industriels (garage, carrosserie, coopérative fruitière..) ne sont pas autorisés dans le sous-sol. Les installations prévues pour traiter et/ou recueillir de tels produits doivent être conformes et régulièrement entretenues. Tout dysfonctionnement ou pollution accidentelle doit être signalé dans les plus brefs délais aux autorités compétentes (mairie, gendarmerie, pompiers, exploitant) ;
- L'entretien des espaces verts du bourg doit se faire dans les meilleures conditions à savoir : utilisation minimale d'engrais et de produits phytosanitaires, entretien des engins d'entretien dans des lieux spécialement adaptés où toute fuite vers un collecteur non adapté peut être évitée ;
- L'entretien des abords de la voie ferrée fait l'objet d'une convention avec la S.N.C.F. afin de prendre des mesures appropriées pour éviter toute pollution. Ces mesures sont à utiliser en particulier au niveau des ponts de l'Eyrieux et du ruisseau des Feuilles et tout le long du fossé qui longe la voie ferrée à l'ouest et entre le ruisseau des Feuilles et la tête du contre-canal, la voie étant, en cet endroit, mitoyenne du contre-canal ;
- L'entretien du contre-canal doit être permanent pour empêcher la formation de barrages par les castors ou autres ;
- Les accidents éventuels liés aux transports sur la RN 86, la RD 86E et la voie ferrée sont signalés dans les plus brefs délais aux différentes personnes et établissements susceptibles d'intervenir (mairie, gendarmerie, pompiers, exploitant, S.N.C.F., C.N.R., D.D.E.). Les points particulièrement sensibles sont les suivants ponts sur l'Eyrieux, sur le contre-canal, sur le ruisseau des Feuilles, sur la voie ferrée au niveau du giratoire nord et sur la route reliant l'usine au bourg de Beauchastel; la RD 21 tout le long de son trajet immédiatement en rive gauche de l'Eyrieux; le tronçon de voie ferrée sur toute la longueur qui longe le fossé; le carrefour giratoire RN 86 – RD 86E
- Les plantations sont l'objet d'une attention particulière lors du renouvellement des arbres fruitiers. Il convient de perturber le moins possible la structure du sous-sol lors des opérations de plantation et d'arrachage;
- Les dragages dans le lit de l'Eyrieux sont réalisés avec les mêmes précautions que dans le périmètre de protection rapprochée.

**9-2 Captage « Puits l'Eveque »**

La commune de BEAUCHASTEL est concernée par un captage situé sur la commune de Beauchastel, en bordure de la rivière Eyrieux. Ce captage ne dispose pas de périmètre de protection déclaré, seul un rapport géologique a été établi le 19/01/1960 et une visite d'un hydrogéologue en 2001.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX SECTEURS À RISQUES**



## 1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

### 1.1. RISQUES D'INONDATION

#### 1.1.1 P.P.R.i.

Il existe un plan de prévention des risques inondation (PPRi) sur la commune de BEAUCHASTEL approuvé le 12/03/2014.

Le P.P.R.i. s'impose à la Commune de BEAUCHASTEL au titre des servitudes d'utilité publique et est annexé au présent P.L.U.

Il faut se reporter au document du PPRi lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques figurant au plan de zonage réglementaire du PPRi, le règlement du PPRi s'applique en plus de celui du P.L.U.

À titre d'information, l'emprise globale du PPRi est reporté dans le document graphique du PLU.

#### 1.1.2 Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### 1.2. RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Pour la commune de BEAUCHASTEL, il s'agit d'un aléa faible sur une partie du territoire communal.

Il est cependant conseillé, en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

### 1.3. RISQUES SISMIQUES

Le décret du 22 octobre 2010 définit le risque statistique de sismicité et prévoit différentes zones pour l'application de mesures de prévention de ce risque :

- zone 1 : de risque très faible
- zone 2 : de risque faible
- zone 3 : de risque modéré
- zone 4 : de risque moyen
- zone 5 : de risque fort.

La commune de BEAUCHASTEL est située en zone de sismicité 3 (risque modéré) selon le décret du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

## **2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES**

---

### **Zones de danger liées aux installations classées**

Il existe sur la commune les installations classées suivantes :

- société EFITAM SA (travail mécanique de métaux)
- SCI AUTUSSAC-ZA (application de peintures)
- ROUVERTURE-BUREL (100 tn2 de distribution de liquides inflammables)
- Association Croix Rouge Française – CAT (dépôt de combustibles liquéfiés)
- SDF CARTON ET SERPEGINI (garage automobiles)
- GRUAS Georges (ferronnerie)
- Fonderie SCALBERT (fonderie d'aluminium)
- ZANCANARO-BOSVIEL (station service).

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# ZONE UA

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics.

La zone UA est concernée par le risque d'inondation, par le périmètre éloigné de protection du captage de l'île de l'Eyrieux.

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

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.
- Les garages collectifs de caravanes.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- Toute opération de plus de 5 logements sera conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité du système d'assainissement.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

**Secteurs de risques** : Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :
  - pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
  - pour sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
  - pour des raisons de sécurité.
- Le long de la voie, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, SAUF si les limites séparatives sont éloignées de plus de 14m, la construction peut être implantée sur l'une des deux limites ; Dans ce cas la distance par rapport à l'autre limite doit être égale au moins à 3 m.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage. La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2 : 10 m.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...). Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Les règles d'implantation à l'alignement définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

#### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'objectif principal est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie : Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Les **bâtiments annexes** doivent, s'ils ne peuvent pas être construits avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux, utiliser la même gamme de matériaux de revêtement, la même gamme de couleurs et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les **matériaux et couleurs** utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois
- l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

**Couvertures** : les toitures terrasses sont interdites. Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie). Les tuiles plates ou de couleurs vives sont interdites. Les toitures en canalite seule sont interdites.

**Les clôtures** : l'édification des clôtures est soumise à déclaration administrative. La hauteur des clôtures est limitée à 1,30 m. Elles peuvent être :

- en mur de pierre de pays, sans enduit, ni joint peint,
- en mur de maçonnerie avec enduit (couleur ocre ou pierre de pays) de même nature que la construction principale,
- en bois naturel ou en serrurerie (de couleur noire ou sombre) avec ou sans mur bahut de 30 cm maximum,
- végétales (haie vive ou taillée) avec ou sans grillage. Si il y a grillage, celui-ci doit obligatoirement être protégé contre la rouille et être noyé dans la végétation et sur poteaux en serrurerie et sans aucune maçonnerie ne dépassant le niveau du sol de plus de 30 cm.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des murs de maçonnerie avec enduit s'intégrant dans un tissu urbain. Dans ce cas, la hauteur maximale est portée à 2,20 mètres, seulement pour les immeubles en alignement de façade en bordure de voirie.

**Les portails** : leur hauteur ne doit pas être supérieure à celle des clôtures. Ils doivent être de préférence en bois.

Il sera possible de limiter la hauteur, voire de supprimer les clôtures et les portails en façade des voiries

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant. La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires. Toute plantation monospécifique est proscrite. Exemple : haie de cyprès, thuyas, etc.

La plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet [www.invmmed.fr](http://www.invmmed.fr) est prohibée

### **III- Stationnement**

**Dans la zone UA**, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- une place de stationnement ou garage par logement ;
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Le nombre d'espaces (clos ou non) de stationnement privés existants devra être conservé.

### **IV- Équipements et réseaux**

#### **IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

#### **IV.2- Desserte par les réseaux :**

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.



# ZONE UB

---

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UB concerne des secteurs périphériques du Vieux Village et du centre-bourg. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat. Le caractère mixte de cette zone est maintenu et les constructions y seront encouragées.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur UBb où l'assainissement autonome est autorisé (au nord de la commune)
- le secteur UBc dont les hauteurs et densités admises sont différentes (à l'île Blaud) et où l'urbanisation est conditionnée à la connexion du réseau d'assainissement à un dispositif d'épuration.
- le secteur UBs dont les hauteurs admises sont différentes (site SNCF).

La zone UB est concernée par des OAP, par des risques d'inondation et par le périmètre éloigné de protection du captage de l'île de l'Eyrieux.

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

---

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière, en dehors de celles admises au I.2
  - d'industrie, en dehors de celles admises au I.2
  - d'entrepôt, en dehors de celles admises au I.2
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.
- Les garages collectifs de caravanes.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Toute opération de plus de 5 logements sera conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité du système d'assainissement.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.
- Les extensions des industries, entrepôts existants.

**Secteurs de risques** : Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places.
  - Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.
  - Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
  - La **hauteur** totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.
- La hauteur maximale est limitée à 8 m ;
- La hauteur maximale est limitée à 10 mètres pour les bâtiments à usage d'équipements publics.
- Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
  - Dans les secteurs UBc et UBs, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...). Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même ne respectant pas ces règles, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans la zone, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie. Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voies et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Les **bâtiments annexes** doivent, s'ils ne peuvent pas être construits avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux, utiliser la même gamme de matériaux de revêtement, la même gamme de couleurs et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les **matériaux et couleurs** utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Sont interdits : les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois) ET l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

**Couvertures** : les toitures terrasses sont interdites. Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie). Les tuiles plates ou de couleurs vives sont interdites. Les toitures en canalite seule sont interdites.

**Les clôtures** : l'édification des clôtures est soumise à déclaration administrative. La hauteur des clôtures est limitée à 1,30 m.

Dans la zone UB et le secteur UBc sont autorisées les clôtures :

- en mur de pierre de pays, sans enduit, ni joint peint,
- en mur de maçonnerie avec enduit (couleur ocre ou pierre de pays) de même nature que la construction principale,
- en bois naturel ou en serrurerie (de couleur noire ou sombre) avec ou sans mur bahut de 30 cm maximum,
- végétales (haie vive ou taillée) avec ou sans grillage. Si il y a grillage, celui-ci doit obligatoirement être protégé contre la rouille et être noyé dans la végétation et sur poteaux en serrurerie et sans aucune maçonnerie ne dépassant le niveau du sol de plus de 30 cm.

Les clôtures seront surélevées et devront avoir des trouées de 15x15cm au ras du sol, espacés tous les 5m, dans les murs/clôtures.

**Les portails** : leur hauteur ne doit pas être supérieure à celle des clôtures. Ils doivent être de préférence en bois,

Dans le secteur UBb, les murs sont interdits, seuls les grillages sont autorisés. En limite de la zone N les plantations sans grillage sont préconisées.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant. La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

La plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr) est prohibée

Privilégier la préservation des éléments naturels existants (murs, arbres, haies, etc.) dans la conception des aménagements et construction

*Préserver strictement en l'état les bassins artificialisés existants.*

**Pour les bassins à créer** (emplacement réservé n°3) : réaliser un bassin aux berges végétalisées, en évitant la création d'un bassin à membranes plastiques nues. Réaliser les travaux de création du bassin (débroussaillage, terrassement) et les travaux d'entretien du bassin (Curage, étrépage) et de la végétation (fauche) uniquement entre octobre et février, soit en dehors des périodes de forte sensibilité (reproduction) pour les amphibiens, les insectes et les oiseaux ; ¶ Créer une haie arbustive et arborée continue en limite sud du bassin, par la plantation d'essences indigènes et d'origine locale (Peuplier blanc, Peuplier noir, Frêne à feuilles étroites, Erable plane, Aubépine monogyne, Viorne mancienne, cornouiller Sanguin). Les plants seront disposés en quinconce de sorte à créer une haie de 7 m de large minimum, et espacés de 1.5 m les uns des autres, en alternant essences arborées et essences arbustives.

*Privilégier une gestion extensive de la végétation, en réalisant un entretien bisannuel des zones enherbées ou un entretien annuel par moitié (fauche de la 1ère moitié de la zone en année n, puis fauche de la 2ème moitié en année n+1, etc.) ;*

*Rendre perméables les clôtures positionnées autour du bassin et les clôtures existantes (notamment sur les clôtures entourant le bassin existant au nord), soit par la création de trouées de 15x15 cm dans le grillage (au ras du sol) ou en surélevant le grillage de 10 cm ;*

*Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation de lampes à faisceaux orientés vers le sol, ainsi que de systèmes à détection de présence ou à minuterie (extinction de toute ou partie des éclairages entre minuit et 6h du matin) ;*

### III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement ou garage par logement, dont au moins une en dehors du trapèze de dégagement; (sauf logements sociaux : 1 place par logement)

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9). Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

## IV- Équipements et réseaux

### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

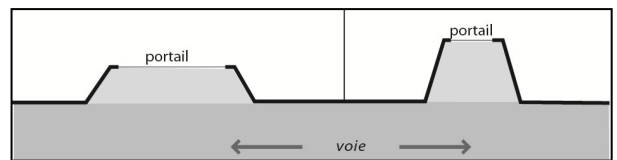
Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.



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

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté aux obligations liées à la collecte des ordures ménagères.

### IV.2- Desserte par les réseaux :

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

**Dans le secteur UBb**, en l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation.

**Dans le secteur UBc**, les eaux usées doivent être raccordées à un dispositif d'épuration.

- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

#### **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

# ZONE Ui

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ui correspond aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions. La zone Ui délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques.

La zone Ui comprend un secteur Uim où la mixité est autorisée et où l'urbanisation est conditionnée à la connexion du réseau d'assainissement à un dispositif d'épuration.

La zone Ui est concernée par une OAP, des risques.

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

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination : - d'habitation à l'exception du secteur Uim
- d'exploitation agricole et forestière

**Secteurs de risques** : Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi.

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Les constructions de plus de 5 logements seront conditionnées à la réalisation des travaux de mise en conformité du système d'assainissement.

Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places d'au moins 10 m.

SAUF : pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- **La hauteur** totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, au faîtage, ne peut excéder 12 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Néant.

**Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

## II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite

Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur les bandes très visibles.

La plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr) est prohibée

Les clôtures doivent être surélevés de 10 cm par rapport au sol ou présenter des ouvertures de 15x15 cm au ras du sol, espacées de 10 m

## III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

- deux places de stationnement ou garage par logement, dont au moins une en dehors du trapèze de dégagement; (sauf logements sociaux : 1 place par logement)

## IV- Équipements et réseaux

### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## IV.2- Desserte par les réseaux :

### Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

**Dans le secteur Uim**, les eaux usées doivent être raccordées à un dispositif d'épuration.

### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.



## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# ZONE A

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

La zone A est concernée par un risque d'inondation (PPRi), par des périmètres de protection de captage, représentés au document graphique par une trame spécifique.

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

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après sont interdites.

**Secteurs de risques :** Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage,** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

**Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :**

1- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments agricoles existants.

4- La réfection des bâtiments existants.

5- L'évolution des **habitations existantes**, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,

- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface de plancher totale après travaux ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> (existant + extension) ;

- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. En outre les annexes (hors piscines) doivent présenter le même aspect que la construction principale.

#### 6- Les constructions et installations, y compris classées, **nécessaires à l'exploitation agricole**.

- L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole. Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

#### 7- Les constructions et installations **nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole** agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

8- Les constructions et installations **nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

▪ Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

▪ Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 10 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

- pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

▪ La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 m au sommet pour les constructions à destination d'habitation et 4 m pour les annexes non accolées.

- 10 m au sommet pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

SAUF pour la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces hauteurs, à condition de ne pas excéder la hauteur existante.

*La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

**Les clôtures** : l'édification des clôtures est soumise à déclaration administrative. Les clôtures seront surélevées et devront avoir des trouées de 15x15cm au ras du sol, espacés tous les 5m, dans les murs/clôtures.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Néant

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### Pour les constructions nouvelles autorisées

#### Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible : le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- Terrain en pente : adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

#### Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

#### Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.

Les couleurs blanches, vives ou froides sont interdites pour les façades.

Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

#### Toitures

### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite rouge ou panachée. Les tuiles noires sont interdites.

### Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; le blanc, les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

La pente des toitures devra être comprise entre 15 et 40 %.

**Pour tous les types de constructions :**

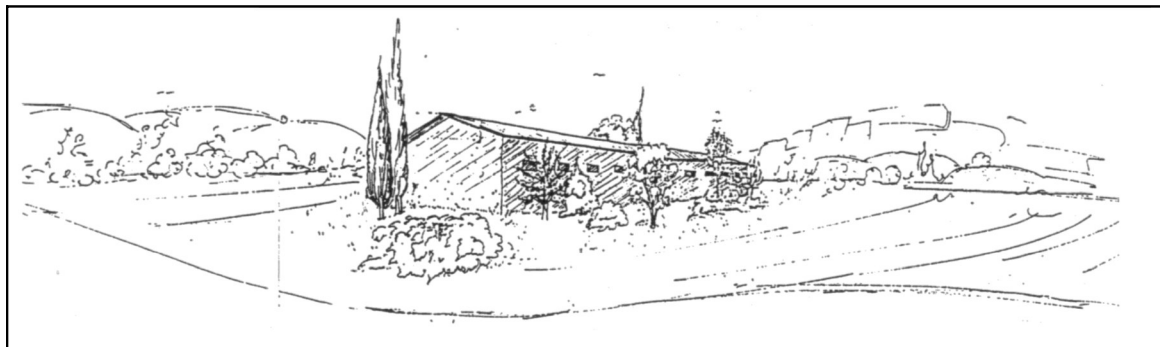
- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

**Performances énergétiques et environnementales :**

Néant

**II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite. Toute plantation monospécifique est proscrite. Exemple : haie de cyprès, thuyas, etc.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.
- Privilégier la préservation des éléments naturels existants (murs, arbres, haies, etc.) dans la conception des aménagements et construction
- La plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr) est prohibée

**III- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **IV- Équipements et réseaux**

### **IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **IV.2- Desserte par les réseaux :**

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

**En l'absence de réseau public d'assainissement :** les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**



# ZONE N

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- le secteur NL où sont autorisées les constructions liées à l'accueil touristique et aux activités sportives et de loisirs
- le secteur Ns strictement protégé où seuls les travaux liés au maintien des berges sont autorisés
- le secteur NLs, correspondant aux aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs
- le secteur Npv, sont autorisées les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol.

La zone N est en partie concernée par un risque d'inondation, par des périmètres de protection de captages, représentés au document graphique par une trame spécifique.

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

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, notamment les parcs photovoltaïques au sol, sont interdites.

**Secteurs de risques :** Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage,** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

**Pour les éléments relais de la trame verte et bleue préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :** Tous travaux, opérations, constructions ou aménagements de nature à porter atteinte à l'état de conservation ou à diminuer la fonctionnalité des espaces visés par le classement sont proscrits.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

1- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le domaine concédé de la CNR, les constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.

3- La réfection des bâtiments existants.

4- L'évolution des **habitations existantes**, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,
- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface de plancher après travaux ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> (existant + extension),
- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine) et de 3,5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

5- **Dans le secteur NL**, sont en outre autorisés :

- les aires de stationnement et les aires de jeux et de sport ;
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements de sports et loisirs (vestiaire...) dans la limite de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur et sous condition du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

6- **Dans le secteur Ns**, sont autorisés : les travaux d'entretien des berges et dans le domaine concédé de la CNR, les constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques (notamment pour la gestion du captage d'eau potable)

7- **Dans le secteur NLs**, sont autorisés les aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs à vocation de sport dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

8- **Dans le secteur Npv**, sont autorisées les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol, sous réserve que les modalités techniques de cette installation garantissent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, ainsi que son potentiel agronomique. Elles devront ainsi respecter les exigences fixées par le Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 et l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'emprise au sol maximum des bâtiments est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

**Secteurs de risques** : Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et au moins 10 m de l'axe des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 5 m, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, au faitage, ne peut excéder 8 mètres.

**Les clôtures** : l'édification des clôtures est soumise à déclaration administrative. La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**, sauf murs de pierre préexistants. Les clôtures seront surélevées et devront avoir des trouées de 15x15cm au ras du sol, espacés tous les 5m, dans les murs/clôtures.

**Dans le secteur Npv** la clôture doit être surélevée de 15 cm par rapport au sol. La hauteur des clôtures est limitée à **2,15m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Néant

**Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

**Pour les constructions nouvelles autorisées**

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible : le remodelage du terrain est proscrié : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

- Terrain en pente : adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.

Les couleurs blanches, vives ou froides sont interdites pour les façades.

Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Toitures

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite rouge ou panachée. Les tuiles noires sont interdites.

**Pour tous les types de constructions :**

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite, à l'exception du secteur Npv.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

**Performances énergétiques et environnementales : Néant**

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite. Toute plantation monospécifique est proscrite. Exemple : haie de cyprès, thuyas, etc.
- La plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr) est prohibée
- Privilégier la préservation des éléments naturels existants (murs, arbres, haies, etc.) dans la conception des aménagements et construction
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

## **III- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **IV- Équipements et réseaux**

### **IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **IV.2- Desserte par les réseaux :**

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

**En l'absence de réseau public d'assainissement** : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

## **TITRE VII - DEFINITIONS**



## **DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION** **R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme**

**Exploitation agricole** : 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** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**Logement** : 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** : 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.

**Artisanat et commerce de détail** : 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** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 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** : 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.

**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : 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** : 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.

**Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : 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 spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**Equipements sportifs** : 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** : 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.

**Industrie** : 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** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **AUTRES DEFINITIONS**

### **ACROTERE**

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

### **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

### **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes\* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## **EGOUT DU TOIT**

Partie inférieure du versant d'un toit.

## **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

## **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe n° 1.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe n° 2.

## **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation

## **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

## **REJET DES EAUX DE PISCINES**

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

*L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*

*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*

*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- e) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

## **TITRE VIII - ANNEXES**



## ***Annexe 1 : Espaces boisés classés***

### **Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.**

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation.

## **Annexe 2 : Emplacements réservés**

### **Référence : Articles L 151-41, L 152-2 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

### Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir

