



Commune de
Boisset- et-Gaujac (30)

RÉVISION GÉNÉRALE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Approbation

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
24 novembre 2014	22 février 2023	20 septembre 2023	13 mars 2024

5 - Règlement

SOMMAIRE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
I.1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION	4
I.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	4
I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
I.2.1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	6
I.2.2. DÉROGATIONS	9
I.2.3. STATIONNEMENT	10
I.2.4. LES SANCTIONS	10
II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES	11
II.1.1. INONDATION - PPRI	12
II.1.2. INONDATION - EXZECO	12
II.1.3. INONDATION - AUTRES DONNÉES	12
II.1.4. REcul DES COURS D'EAU	12
II.1.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES	13
II.1.6. PLUVIAL ET RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL	15
II.1.7. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RISQUE DE DÉVELOPPEMENT DU MOUSTIQUE-TIGRE	15
II.1.8. ALÉA FEU DE FORÊT	15
II.1.9. AUTRES RISQUES	16
II.1.10. ZONE DE PRUDENCE LIGNE HT	17
II.2.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	17
II.2.2. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE	17
II.2.3. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23	18
II.2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	19
II.2.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE	19
II.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)	19
II.4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	20
II.4.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES	20
II.4.2. DESSERTÉ DES TERRAINS	20
II.4.3. DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX	20
II.4.4. PROTECTION DES CAPTAGES	21
II.5. AUTRES RÈGLES COMMUNES	22
II.5.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	22
II.5.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS	22
III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
III.1. CHAPITRE I - ZONE UA	24
III.2. CHAPITRE II - ZONE UB	32
III.3. CHAPITRE III - ZONE UEP	41

III.4. CHAPITRE IV - ZONE UE	47
III.5. CHAPITRE V - ZONE UL	54
III.6. CHAPITRE VI : ZONE UH HAMEAUX	60
IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	67
IV.1. CHAPITRE I - ZONE AU	68
IV.2. CHAPITRE II - ZONE AUPE	76
IV.3. CHAPITRE III - ZONE AUE	81
IV.4. CHAPITRE IV - ZONE AUL	87
V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	93
V.1. CHAPITRE I - ZONE A	94
VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	103
VI.1. CHAPITRE I - ZONE N	104
VII. ANNEXE 1 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)	111
VIII. ANNEXE 2 - LEXIQUE	119
IX. ANNEXE 3 - DOCTRINE RISQUE INONDATION 2018	125
X. ANNEXE 4 - GUIDE PRATIQUE PLUVIAL URBAIN	135



I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. INTRODUCTION

I.1.1. CHAMP TERRITORIAL

D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Boisset-et-Gaujac.

I.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.111-3 à L.111-5; L.111-22 et aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30.
- 2 - S'ajoutent en outre aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :
 - a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
 - b) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN

ZONES

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

□ **LES ZONES URBAINES ÉQUIPÉES IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLES**

- Zone **Ua** correspondant à la zone urbaine centrale
- Zone **Ub** correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat, avec un secteur **Ubaa** en assainissement autonome
- Zone **Uep** correspondant à la zone urbaine d'équipements publics et de services à la population
- Zone **Ue** correspondant à la zone urbaine d'activités économiques
- Zone **Ui** correspondant à la zone urbaine de loisirs
- Zone **Uh** correspondant à la zone urbaine des ha-meaux

□ **LES ZONES FUTURES D'URBANISATION**

- Zone **AU1 à 3** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles avec l'habitat uniquement, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, comprenant 3 secteurs
- Zone **AUep** : zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêts, comprenant le secteur AUep1 du cimetière et AUep2 de l'EHPAD de Montvaillant
- Zone **AUe** : zone d'urbanisation future à vocation d'activités
- Zone **AUi** : zone d'urbanisation future à vocation de loisirs

□ **LES ZONES AGRICOLES**

- Zone **A** comprenant les secteurs **A1** protégés en raison de leur fort potentiel agricole, et les secteurs **Ap** protégés en raison d'enjeux paysagers.

□ **LES ZONES NATURELLES**

- Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages, comprenant le secteur **NI** à vocation de camping, accueil de loisirs (dont le STECAL N1 pour accueil du camping).

Le Plan Local d'Urbanisme comprend en outre des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

■ occupations du sols autorisées

■ occupations du sols autorisées sous conditions

les vocations et types d'occupation		Ua	Ub	Uep	Ue	UI	Uh	AU	AUep	AUe	AUI	A	A1	Ap	N	NI
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole existante extension		■		■		■					■	■	■	■	
	exploitation agricole nouvelle				■		■			■		■	■	■		
	exploitation forestière														■	
habitation	logement existant extension	■	■	■	■	■	■	■				■	■	■	■	■
	logement nouveau	■	■		■		■	■		■		■	■	■		
	hébergement (résidences ou foyers avec services)	■	■	■	■		■	■	ep2							
commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	■	■		■		■	■		■						
	restauration	■	■		■	■	■	■		■						
	commerce de gros	■	■		■		■	■		■						
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■		■		■	■		■						
	hôtel et autre hébergement touristique	■				■	■	■			■					■
	cinéma	■														
équipement d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	■	■	■	■		■	■	■	■		■	■	■	■	■
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	■	■	■	■		■	■	■	■		■	■	■	■	■
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	■		■	■	■	■						
	salle d'art et de spectacle	■	■	■			■	■	■							
	équipement sportif	■	■	■			■	■	■							
	autres équipements recevant du public	■	■	■			■	■	ep1	■						
autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	industrie				■					■						
	entrepôt				■					■						
	bureau	■	■		■		■	■		■						
	centre des congrès et d'exposition															
!!!!	changements de destinations	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					

I.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

I.2.1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

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

Rappel des principales règles (non exhaustif).

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

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

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

DISPENSÉ DE TOUTE FORMALITÉ

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

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

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

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

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité

té à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingts ;

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

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

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

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

h) Le mobilier urbain ;

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

j) Les terrasses de plain-pied ;

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

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

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

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

a) Les murs de soutènement ;

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

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

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en

place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tallation est permise.

□ SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

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

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

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

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

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

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

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

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

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

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

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du

sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

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

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

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

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

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

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

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

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

c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

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

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

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

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

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

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

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

g) Les terrasses de plain-pied ;

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

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

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

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

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

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

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

I.2.2. DÉROGATIONS

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

□ ARTICLE L.152-3 C.U. :

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

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

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

□ ARTICLE L.152-4 C.U. :

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

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

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

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

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

I.2.3. STATIONNEMENT

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

I.2.4. LES SANCTIONS

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

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

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



II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II.1. RISQUES

II.1.1. INONDATION - PPRI

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par un PPRI. Les règles du PPRI s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées. Il doit être fait application de l'ensemble du PPRI, décliné dans l'annexe «8.8 PPRI».

II.1.2. INONDATION - EXZECO

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

□ RISQUE PAR DÉBOREMENT

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

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

□ RISQUE PAR RUISSELLEMENT

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

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

□ RAPPEL DES PRINCIPALES RÈGLES

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

II.1.3. INONDATION - AUTRES DONNÉES

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

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

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

II.1.4. REcul DES COURS D'EAU

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

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

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

II.1.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

□ COMPENSATION A L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

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

- Toute imperméabilisation nouvelle des sols doit faire l'objet d'une compensation à l'imperméabilisation des sols. Pour des besoins pratiques et rationnels, il sera admis que pour tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la limite minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée).
- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à 100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme).
- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel, par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention ou d'autres systèmes techniques à valider, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisa-

gé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.

- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres/ seconde/ hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

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

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

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

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

□ CONSERVATIONS ET PRÉSERVATIONS DES ÉCOULEMENTS DE SURFACE ET DES PASSAGES D'EAUX

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

Les préconisations présentées ci-dessous sont issues

des documents de planifications environnementaux, des guides techniques pratiques existants et des doctrines départementale en matière de gestion des eaux pluviales.

> Clôtures

- Clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement)

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

- Clôtures situées en dehors des zones inondables

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

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

> Fossés

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

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

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

> Collecteur pluvial

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

- De conserver un espace nécessaire au passage des

engins d'exploitation,

- De ne pas endommager ou fragiliser le collecteur.

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

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

> Conservation et restauration des axes naturels d'écoulement-transparence hydraulique

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

> Passage d'eau

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

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

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

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

II.1.6. PLUVIAL ET RÉSEAU ROUTIER

DÉPARTEMENTAL

La gestion des eaux pluviales concentrées par une urbanisation relève de la responsabilité du propriétaire privé. Tout rejet sur le domaine public routier est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de voie qui pourra exiger des aménagements à la charge du demandeur.

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

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

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

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

Pour les dispositifs de récupération des eaux de pluie, ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

II.1.8. ALÉA FEU DE FORÊT

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

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

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

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

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

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

- Préconisations par niveau d'aléa :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

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

- Préconisations par niveau d'aléa :

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

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

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

II.1.9. AUTRES RISQUES

□ RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES (RGA)

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques».

□ GLISSEMENT DE TERRAIN

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

- dans les parties urbanisées, impactées par l'aléa

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

☐ **CHUTE DE BLOCS**

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

☐ **SEISME**

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

☐ **RADON**

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

☐ **TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD) PAR VOIE TERRESTRE**

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

II.1.10. ZONE DE PRUDENCE LIGNE HT

Des lignes à HT (63 kV) traversent le territoire communal et notamment des secteurs en partie urbanisés.

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

II.2. Patrimoine naturel, paysager ou bâti

II.2.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS

HISTORIQUES

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, outre le présent règlement, il est fait application du Code du Patrimoine.

Les demandes au titre du droit des sols seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

II.2.2. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

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

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

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

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

Il convient de préciser deux autres dispositions réglementaires importantes :

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

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

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

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

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

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

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

II.2.3. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

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

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

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

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

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

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouille-

- ment, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences).
 - Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

II.2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.** Celles constituant des haies seront variées et la plantation de cyprès limitée.
- **Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine :** non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...
- **Les plantes allergènes seront évitées, voire détruites,** notamment l'ambrosie dont le pollen présente un haut pouvoir allergisant (rhinite, conjonctivite, eczéma, urticaire, apparition ou aggravation de l'asthme, ...) et qui progresse dans le département du Gard.
- **Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services** sont obligatoirement végétalisées, leur imperméabilisation est interdite.
- **Les arbres existants doivent être autant que possible conservés.** Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

II.2.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE

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

II.3. Espaces Classés (EBC) Boisés

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

II.4. Équipements et réseaux

II.4.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

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

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

II.4.2. DESSERTE DES TERRAINS

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

II.4.1. Depuis les routes départementales

Toutes les zones que les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département le quel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

Les routes départementales sont classées par niveau :

□ LES VOIES DE NIVEAU 1 (VOIES STRUCTURANTES) = RD 910A

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction de 35m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'interdiction de tout nouvel accès.

□ LES VOIES DE NIVEAU 2 (VOIES DE LIAISON) = RD24

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'interdiction de tout nouvel accès.

□ LES VOIES DE NIVEAU 3 ET 4 (VOIES DE PROXIMITÉ) = RD106, RD366, RD246, RD246A

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'interdiction de tout nouvel accès.

II.4.3. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

■ Eau potable

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

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

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

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

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
 - une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
 - une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.
- Adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée): elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du code générale des collectivités territoriales (CGCT - article L.2224-9) mais nécessitent l'avis des services de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum;
 - Adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas: plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé;
 - Tous points d'eau destinés à la consommation humaine : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD -arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celles demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 m des limites des propriétés qu'il dessert ».

■ Eaux usées

Toute nouvelle construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque la parcelle est desservie, avec éventuellement l'établissement d'une servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques

dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Se référer au zonage d'assainissement collectif.

■ Eaux pluviales

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

■ Electricité et téléphone

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

■ Défense incendie

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

II.4.4. PROTECTION DES CAPTAGES

Les périmètres de protection des captages sont traduits sur les documents graphiques : tant les périmètres issus de DUP que ceux en cours, issus des Rapports des Hydrogéologues Agréés (RHA).

Dans ces périmètres, toutes les prescriptions liées à ces périmètres existants ou en projet, s'appliquent : détails dans le document 7.3 textes liés aux servitudes.

II.5. Autres règles communes

II.5.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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

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

II.5.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS

■ Reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à l'identique dans un délai de 10 ans à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

■ Bâti existant non conforme à la règle¹

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

¹ Se reporter à la définition de la non conformité dans le LEXIQUE en annexe.



III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

III.1. Chapitre I - Zone Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION

La **zone Ua** correspond au centre actif de la commune, autour de la mairie et des commerces et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

La zone Ua est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation par ruissellement (EXZECO), retrait gonflement des argiles et feu de forêt, séisme et radon.

□ LOCALISATION

Cette zone représente la partie centrale du village.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- conforter le pôle de services et d'activités
- renforcer l'urbanisation pour structurer ce centre
- harmoniser l'ensemble architectural
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,
- aux servitudes d'utilité publique.

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

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

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

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

Le commerce de gros et les bureaux sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol

existante à la date d'approbation du PLU.

III.1.3. Zone Ua : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2^oalinéa, est autorisée une majoration du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions).

Pour les opérations des logements intermédiaires, conformément à l'article L.151-28, 4^oalinéa, est autorisée une majoration du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions).

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

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

III.1.5. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Non réglementée.

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

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
 - > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
 - > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 5 mètres de long.

- > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

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

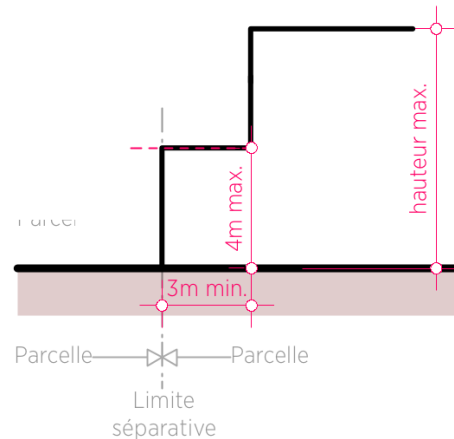
Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le lexique.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

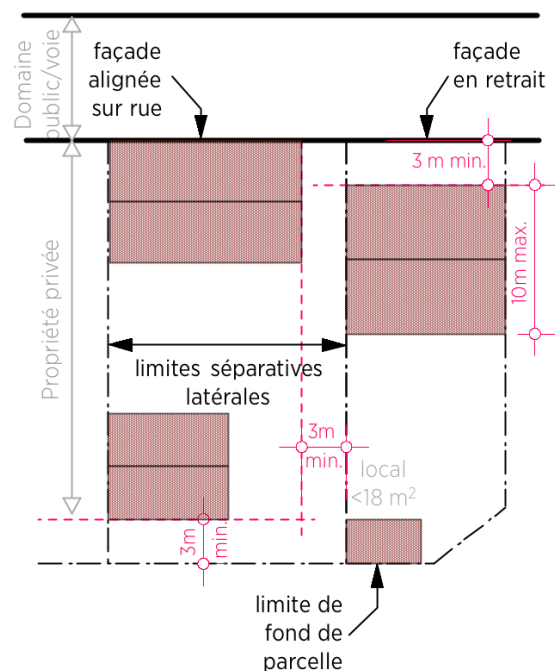
Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
 - > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
 - > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 5 mètres de long.

- > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



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



Implantation en UC

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines

- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

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

Non réglementée.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.1.9. Zone Ua : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

III.1.10. Zone Ua : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

■ Couleurs

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

La teinte blanche est interdite.

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente entre 30 et 35 %.

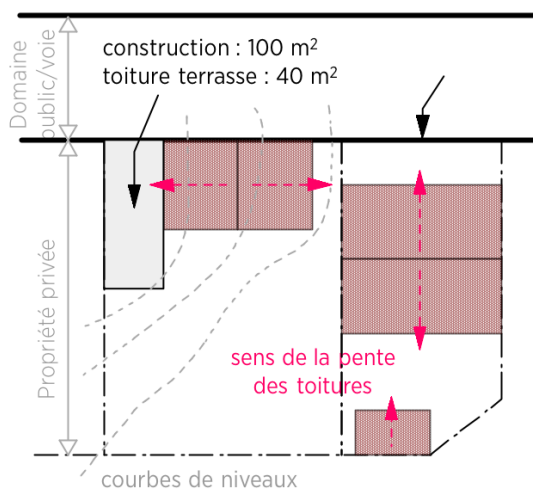
Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise totale des toitures, de préférence sur les bâtiments annexes et éléments de liaison. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une bande 3 mètres.

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

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » ou toute autre couler sont interdites.



Façades

En règle générale les façades doivent recevoir un enduit composé de chaux et de sable naturel avec la maçonnerie traditionnelle réalisée en moellons de pierre.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie. Les maçonneries réalisées en moellons de béton ou autres matériaux destinés à être enduits doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché.

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

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents, ou paraboles en façade sont interdits.

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

Éléments techniques

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

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins. En cas de contrainte technique avérée, qui ne permet pas de les rendre invisibles, le bloc de climatiseur devra être dissimulé ou intégré (claustra, habillage,...).

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

Clôtures

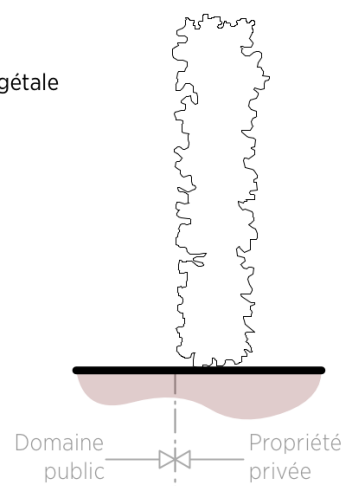
Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

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

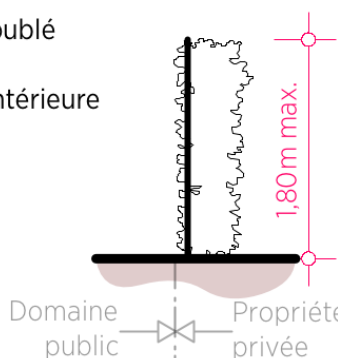
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille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

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

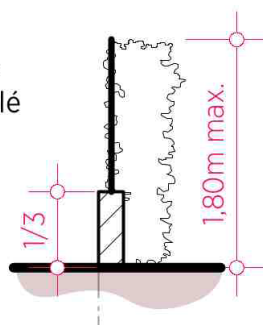
Haie végétale seule



Grillage doublé
d'une haie
végétale intérieure
au grillage



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



Si elles existent, les clôtures sur les limites séparatives sont constituées :

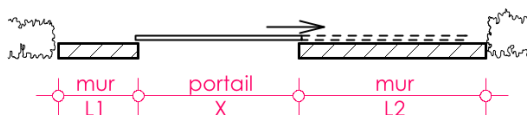
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille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

Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

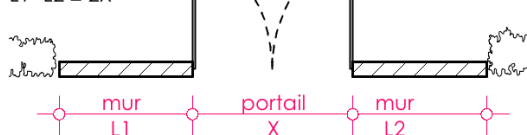
Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire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

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

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



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

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

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

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

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.

Le % de surface non imperméabilisée est précisé sur les documents graphiques.

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation

et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est en outre exigé une place visiteur par tranche de 3 logements.
- hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par tranche de 2 chambres, plus une place pour un car pour tout établissement de plus de 60 chambres.
- commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES

AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

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

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

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

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

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

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

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

■ Eau potable

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

■ Eaux usées

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

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

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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

III.2. Chapitre II - Zone Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ub recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités légères, principalement réalisées sous formes de maisons individuelles pavillonnaires. Le secteur Ubaa est de mêmes caractéristiques, la seule différence est l'assainissement autonome.

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

La zone Ub est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation débordement ou ruissellement (EXZECO, AZI, étude hydraulique), retrait gonflement des argiles, glissement de terrain, feu de forêt, séisme, radon.

□ LOCALISATION

Cette zone est répartie autour des équipements.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,
- aux servitudes d'utilité publique.

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

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

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles, sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les exploitations forestières ;
- Les hôtels et autres hébergement touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone, ou non liés à des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

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

toutes les zones.

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

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

- Les extensions des exploitations agricoles existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage.
- Le commerce de gros est autorisé dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

III.2.3. Zone Ub : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2^oalinéa, est autorisée une majoration du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions).

Pour les opérations des logements intermédiaires, conformément à l'article L.151-28, 4^oalinéa, est autorisée une majoration du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions).

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kv) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

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

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des

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

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Le long des routes départementales, seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

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

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

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

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

❑ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
 - > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
 - > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 5 mètres de long.
 - > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

❑ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

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

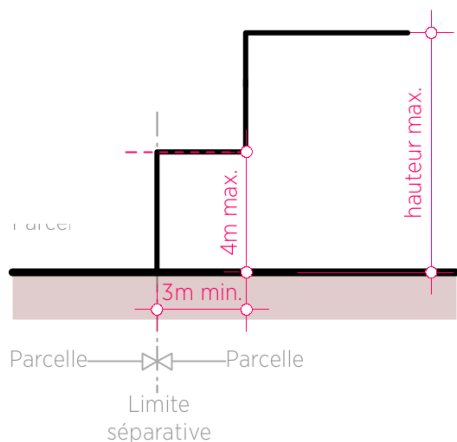
Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le lexique.

❑ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

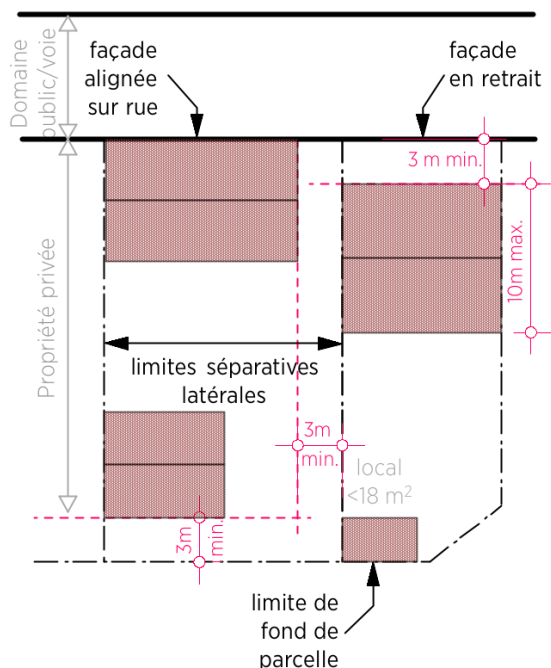
Les constructions sont implantées :

— soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :

- > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
- > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 5 mètres de long.
- > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



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



Implantation en Ub

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

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

Non réglementée

III.2.9. Zone Ub : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.10. Zone Ub : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

■ Couleurs

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

La teinte blanche est interdite.

■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise totale des toitures, de préférence sur les bâtiments annexes et éléments de liaison. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être

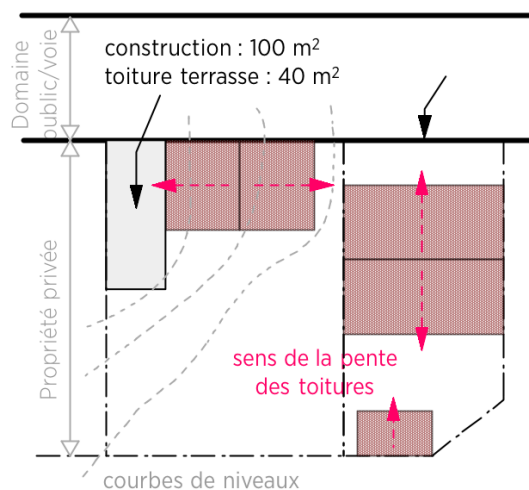
inaccessible sur une bande 3 mètres.

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

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » ou toute autre couleur sont interdites.



■ Façades

En règle générale les façades doivent recevoir un enduit composé de chaux et de sable naturel avec la maçonnerie traditionnelle réalisée en moellons de pierre.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie. Les maçonneries réalisées en moellons de béton ou autres matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché. Les enduits doivent respecter les teintes du nuancier.

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

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents, ou paraboles en façade sont interdits.

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

■ Éléments techniques

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

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

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

■ Clôtures

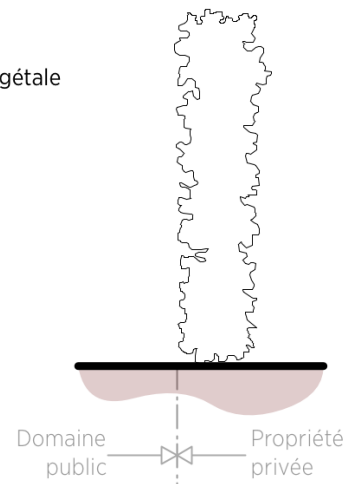
Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

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

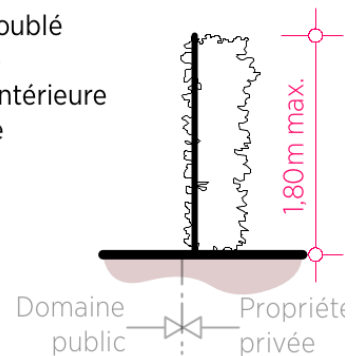
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille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

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

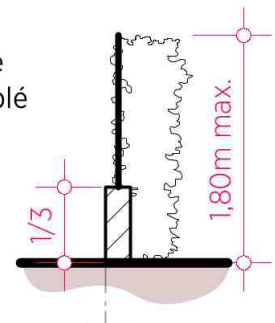
Haie végétale seule



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



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

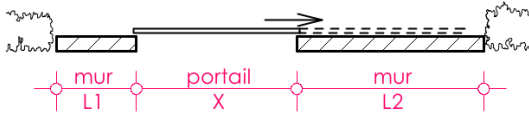


Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

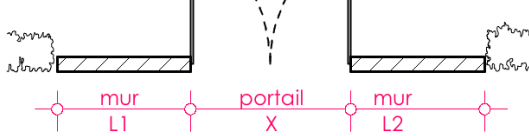
Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire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

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

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



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

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

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

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

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.

Le % de surface non imperméabilisée est précisé sur les documents graphiques.

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation

et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est en outre exigé une place visiteur par tranche de 3 logements.
- hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par tranche de 2 chambres, plus une place pour un car pour tout établissement de plus de 60 chambres.
- commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

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

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

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

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

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

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

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

■ Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

■ Eaux usées

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

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

En Ub, toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En Ubaa, toute construction qui nécessite un assainissement sera traitée en assainissement collectif, conforme aux règles en vigueur.

■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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

III.3. Chapitre III - Zone Uep

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Uep recouvre les zones d'urbanisation autour des principaux équipements publics, où se situe la vie active du village, ainsi que les différents centres d'hébergement.

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

La zone Uep est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation débordement ou ruissellement (EXZECO, AZI, étude hydraulique), mouvement de terrain et cavités, retrait gonflement des argiles, glissement de terrain, feu de forêt, séisme, radon.

□ LOCALISATION

Cette zone se répartie en plusieurs points sur le territoire et couvre les équipements scolaires et sportifs, le cimetière, la station d'épuration, ainsi que les établissements d'hébergement Artès et Montvaillant.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,
- aux servitudes d'utilité publique.

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

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

En Uep, sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Logement, sauf lié à un équipement (gardiennage, logement de fonction) ;
- Cinéma ;
- Commerce et activité de service ;
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone, ou non liés à des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Dans les secteurs identifiés sur les plans graphiques concernés par un risque, notamment un risque inondation (EXZECO débordement ou ruissellement) ou un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones. Le logement est possible uniquement pour un logement de fonction lié à un équipement autorisé dans la zone, et dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

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

III.3.3. Zone Uep : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kv) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

■ Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

III.3.5. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Le long des routes départementales, les constructions seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

Dans tous les autres cas, si aucune disposition ne figure au document graphique, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 m par rapport à

l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées

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

III.3.6. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions sont implantées :

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

III.3.7. Zone Uep : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.3.8. Zone Uep : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

III.3.9. Zone Uep : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

■ **Couleurs**

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

■ **Couvertures, toitures**

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

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

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

■ **Façades**

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

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

■ **Éléments techniques**

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

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

■ **Clôtures**

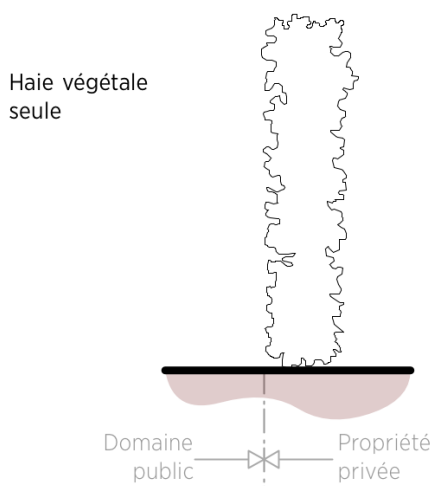
Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

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

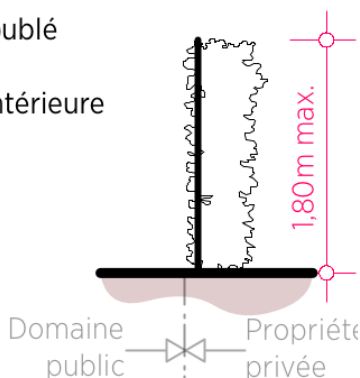
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage,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

totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.

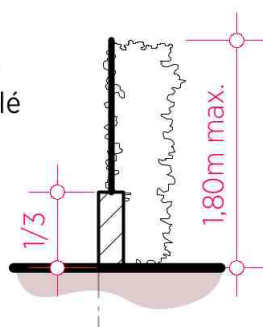
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



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



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

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m

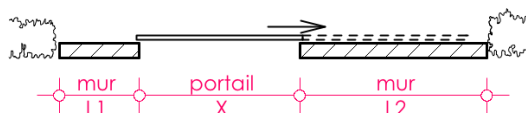
pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.

- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation.

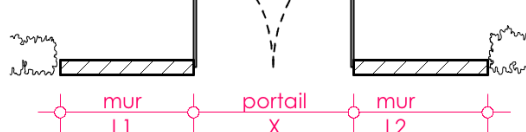
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils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

Les murs peuvent être autorisés quand l'équipement public le nécessite (cimetière notamment).

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



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

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

III.3.10. Zone Uep : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

III.3.11. Zone Uep : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.

Le % de surface non imperméabilisée est précisé sur les documents graphiques.

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

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

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

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

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

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

III.3.12. Zone Uep : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.3.13. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Les créations/modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumises à l'autorisation de Département, lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

III.3.14. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

■ Eaux usées

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

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

III.3.15. Zone Uep : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.4. Chapitre IV - Zone Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ue** recouvre les zones d'urbanisation à vocation économique.

□ DESCRIPTION

La zone Ue recouvre les zones d'urbanisation à vocation économiques. Elles sont regroupées en plusieurs lieux sur le territoire communal.

Ce secteur est marqué par de grands volumes de bâtiment, accompagnés par des parkings importants.

La zone Ue est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation débordement ou ruissellement (, EXZECO, AZI, étude hydraulique), mouvement de terrain et cavités, retrait gonflement des argiles, glissement de terrain, feu de forêt, séisme, radon et TMD (transport de matières dangereuses)

[La zone Ue est partiellement concernée par des périmètres de protection des captages (issus de DUP ou de RHA).

□ LOCALISATION

Plusieurs lieux sur le territoire.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,**
- **aux servitudes d'utilité publique, notamment les prescriptions liées aux captages.**

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

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

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les logements, sauf ceux soumis à condition à l'article 2;
- Les hébergements ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas;
- Les salles d'art et de spectacle;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les industries et entrepôts, sauf ceux soumis à condition à l'article 2;
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique.

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

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

Dans les périmètres de protection des captages (issus

de DUP ou RHA), toutes les prescriptions liées à ces périmètres existants ou en projet, s'appliquent : cf 7.3 textes liés aux servitudes.

L'habitation est uniquement autorisée si :

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

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

L'industrie et l'entrepôt sont autorisés uniquement si l'activité n'induit pas de nuisances (acoustique, olfactive) et de pollution incompatible avec le voisinage.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur au titre de la lutte contre le bruit de voisinage, à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

III.4.3. Zone Ue : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

Certaines emprises au sol sont traduites dans les documents graphiques (secteurs proches du village).

A défaut d'information graphique, l'emprise au sol maximale est de 0,5.

III.4.5. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le long des routes départementales, toutes les occupations du sol seront implantées avec un recul de

- 35m de l'axe de la RD910A (route Alès-Anduze)
- 25m de l'axe de la RD24 (Alès-Lézan)
- 15m de l'axe de toutes les autres RD.

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

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

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

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

Non réglementée.

III.4.8. Zone Ue : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

Les hauteurs sont traduites dans les documents graphiques (secteurs proches du village). A défaut d'indication graphique, la hauteur maximale est fixée à 9m.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.4.9. Zone Ue : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

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

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

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

■ Couvertures, toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise totale des toitures, de préférence sur les bâtiments annexes et éléments de liaison. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une bande 3 mètres.

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

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base de chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissée ou

talochée fine ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisées.

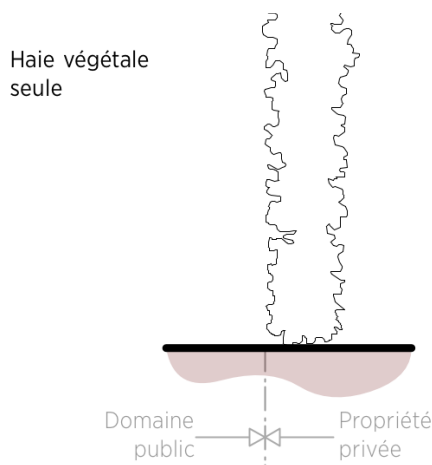
Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

■ Clôtures

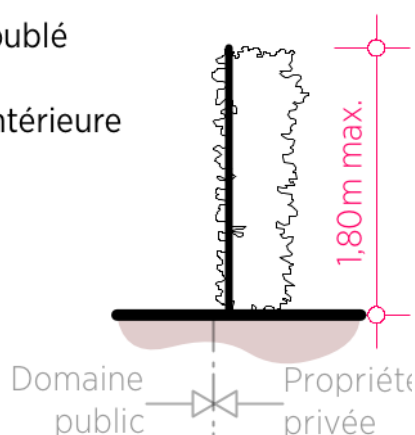
Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

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

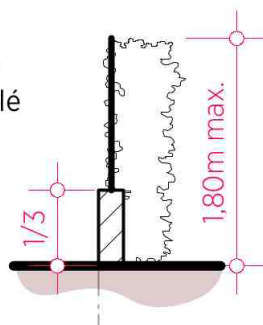
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage,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



Grillage doublé
d'une haie
végétale intérieure
au grillage



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



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

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

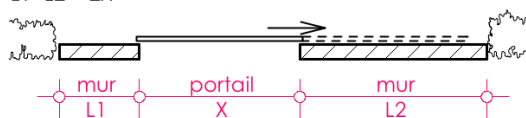
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

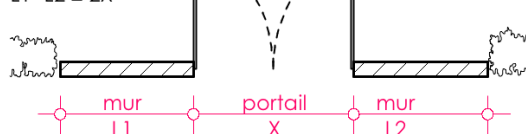
Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



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

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

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

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

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.

Le % de surface végétalisée est au minimum de 20%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les routes départementales attenantes. L'accès de la zone se fera uniquement par l'unique accès existant.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

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

■ Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

■ Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif. Dans le cas contraire, le traitement sera réalisé en assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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

III.5. Chapitre V - Zone Ul

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ul** recouvre les zones d'urbanisation à vocation de loisirs.

□ DESCRIPTION

La zone Ul recouvre le camping «paradis», vers le Gardon, présentant un aspect très structuré et artificialisé.

La zone Ul est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation débordement ou ruissellement (PPRI, EXZECO, AZI, étude hydraulique), mouvement de terrain et cavités, retrait gonflement des argiles, glissement de terrain, feu de forêt, séisme, radon.

□ LOCALISATION

Camping «paradis» vers le Gardon.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,
- aux servitudes d'utilité publique.

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

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

Sont interdites les destinations suivantes :

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

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

- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique.

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

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

La densification du camping est conditionnée

- à la création d'une interface aménagée avec les espaces à risque feu de forêt, avec une voie bouclante et une zone débroussaillée de 50m de profondeur

- (dont 10m à blanc de part et d'autre de la piste)
- l'ajout d'un point d'eau incendie ;
- une étude de défendabilité précisant la mise en œuvre des moyens de défense incendie.

L'habitation est uniquement autorisée si :

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

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

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

III.5.3. Zone UI : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

L'emprise au sol maximale est de 0,5.

III.5.5. Zone UI : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

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

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

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

Les constructions sont implantées :

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

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

Non réglementée.

III.5.8. Zone UI : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est de 8m.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.5.9. Zone UI : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

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

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

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

■ Couvertures, toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise totale des toitures, de préférence sur les bâtiments annexes et éléments de liaison. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une bande 3 mètres.

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

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base de chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou

taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

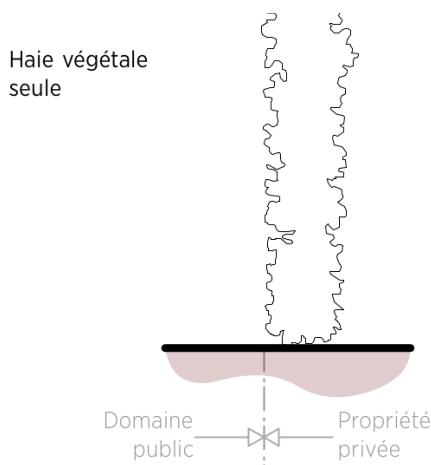
Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

■ Clôtures

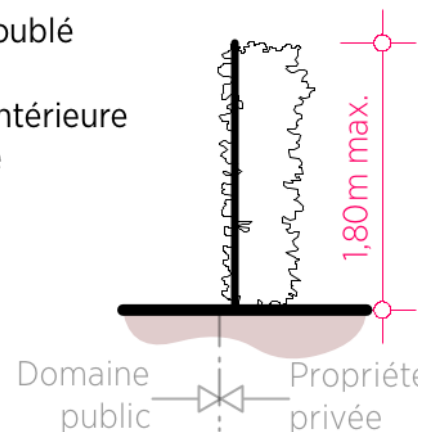
Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

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

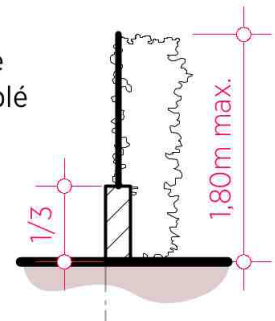
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage,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



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



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



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

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

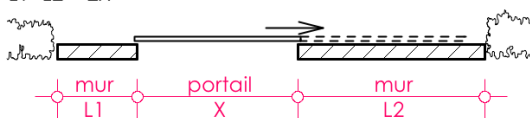
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

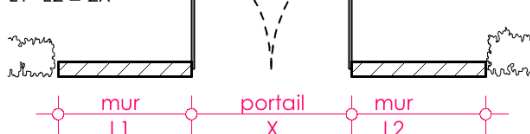
Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



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

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

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

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

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.

Le % de surface végétalisée est au minimum de 20%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par emplacement de camping, plus une place pour un car par tranche de 50 emplacements.
- restauration : 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les routes départementales attenantes. L'accès de la zone se fera uniquement par l'unique accès existant.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

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

■ Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

Pour conserver et utiliser le forage privé existant en tant qu'AEP, il devra être fait démonstration de l'insuffisance du réseau public. Par ailleurs, quel que soit son usage, le forage privé devra assurer l'absence de retour vers le réseau public.

■ Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être traitée en assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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

III.6. Chapitre VI : Zone Uh hameaux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **Uh** recouvre les zones d'urbanisation les plus anciennes, sous forme de hameaux.

□ DESCRIPTION

La zone Uh recouvre les deux hameaux de Boisset et Gaujac, porteurs d'enjeux patrimoniaux.

La zone Uh est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation débordement ou ruissellement (EXZECO, AZI), mouvement de terrain et cavités, retrait gonflement des argiles, glissement de terrain, feu de forêt, séisme, radon.

La zone Uh est partiellement concernée par des périmètres de protection des captages (issus de DUP ou RHA).

□ LOCALISATION

Hameaux de Boisset et de Gaujac

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine
- adapter le bâti dense en terme de confort thermique et d'usage
- harmoniser l'ensemble architectural en préservant les qualités intrinsèques de l'architecture
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

III.6.1. Zone Uh : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les élevages professionnels ;
- Les exploitations forestières ;
- Les cinémas ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

III.6.2. Zone Uh : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

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

Dans les périmètres de protection des captages (issus de DUP ou RHA), toutes les prescriptions liées à ces

périmètres existants ou en projet, s'appliquent : cf 7.3 textes liés aux servitudes.

Le commerce de gros et les bureaux sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

III.6.3. Zone Uh : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2^oalinéa, est autorisée une majoration du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions).

Pour les opérations des logements intermédiaires, conformément à l'article L.151-28, 4^oalinéa, est autorisée une majoration du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions).

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

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.6.4. Zone Uh : Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans les documents graphiques.

III.6.5. Zone Uh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Si aucune disposition ne figure au document graphique, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, soit avec un recul d'au moins 3 mètres, mesuré de tout point du bâtiment.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

□ DISPOSITIONS CONCERNANT LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT :

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

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

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

III.6.6. Zone Uh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

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

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ; dans ce cas la distance comptée de tout point de la façade aux limites séparatives doit être au moins égale à 3m
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de

hauteur

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

III.6.7. Zone Uh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

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

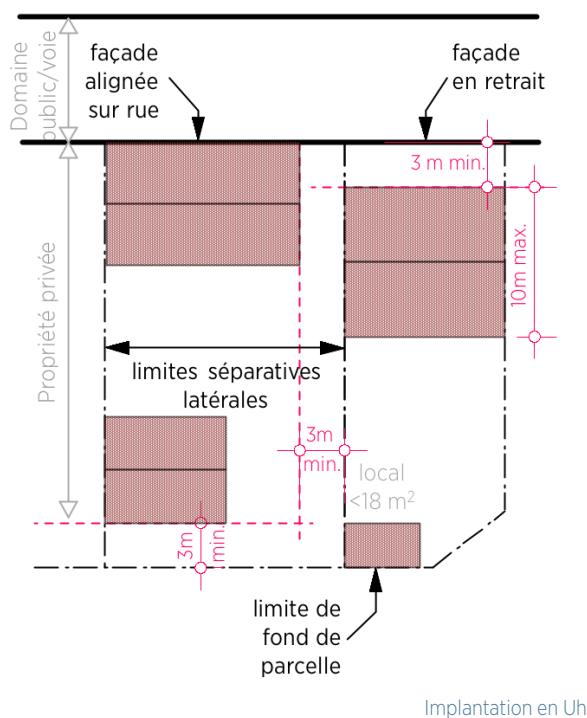
☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)



Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

III.6.8. Zone Uh : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.6.9. Zone Uh : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

III.6.10. Zone Uh : Caractéristiques architecturales et paysagères

La démolition de bâti ancien est interdite.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine et à veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles lors d'éventuels travaux: maîtriser les couleurs des enduits et respecter les percements et décors propres à chaque époque.

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

■ Couleurs

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

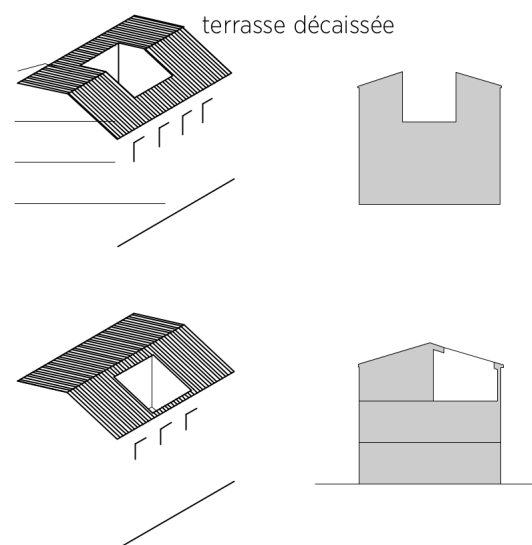
La teinte blanche est interdite.

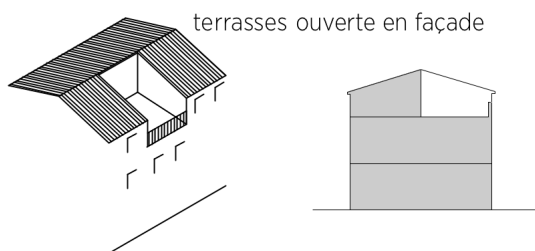
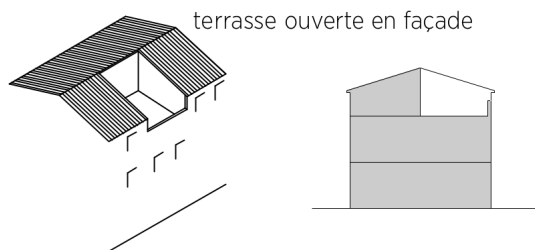
■ Couvertures, toitures

Les couvertures seront à deux pentes, entre 30% et 35%, sauf dans le cas d'un bâti préexistant à une pente: dans ce cas la pente unique peut être maintenue.

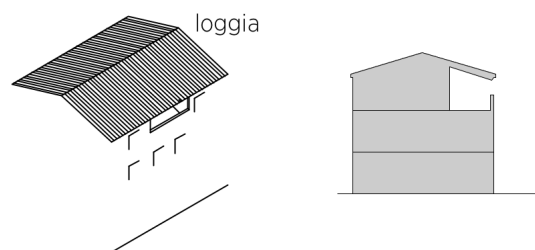
Les toits terrasses ou échancrure en toiture sont interdites. Les loggias / séchoirs en dernier niveau (qui ne perturbent pas la toiture) sont autorisées.

> Ouverture partielle en toiture interdite





> Principe autorisé : la loggia



Les chiens assis sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture sont autorisés.

Les capteurs solaires seront intégrés aux pans de toiture, et non visibles depuis les espaces publics.

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.

Les souches nouvelles de cheminée seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

Façades

En règle générale les façades doivent recevoir un enduit composé de chaux et de sable naturel avec la maçonnerie traditionnelle réalisée en moellons de pierre.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie. Les maçonneries réalisées en moellons de béton ou autres matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché.

Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et ne pas être enduites, mais nettoyées.

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

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

Tout élément en façade est interdit (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

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

Percements et menuiseries

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

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC, mais celles-ci doivent respecter des teintes sombres.

Les volets basculants ou roulants sont interdits.

■ Éléments techniques

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures et doivent rester sur le pan de toiture.

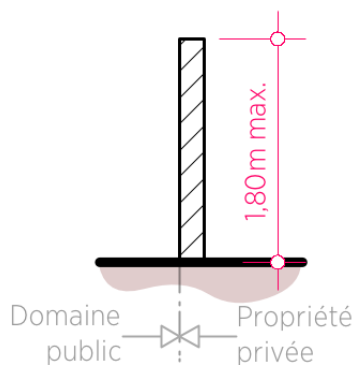
■ Clôtures

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

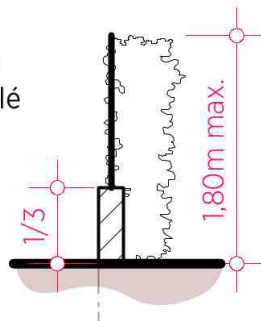
Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront soit :

- en maçonnerie (de pierre sèche ou de blocage, ou enduits selon les mêmes règles que pour les façades) d'une hauteur de 1,80 mètres;
- un soubassement bâti (hauteur maximale de 60 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Mur plein



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



Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles

sont constituées:

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

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

Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

III.6.11. Zone Uh : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

III.6.12. Zone Uh : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

III.6.13. Zone Uh : Obligations imposées en matière de stationnement

Il est exigé :

- pour les réhabilitations d'un logement unique déjà existant : pas d'obligation
- pour les changements de destination en vue de création de logements nouveaux, ou pour toute réhabilitation de deux logements ou plus : une place de stationnement par logement.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.6.14. Zone Uh : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

III.6.15. Zone Uh : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

■ Eaux usées

Voir les règles communes à toutes les zones.

Se conformer au zonage d'assainissement.

■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

III.6.16. Zone Uh : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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



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

IV.1. Chapitre I - Zone AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, urbanisable dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone est urbanisable sous réserve de la réalisation de la STEP, sous forme d'une opération d'ensemble sur l'ensemble de chaque zone AU.

Elle comprend plusieurs secteurs : AU1 (chemin de la Madeleine), AU2 (chemin du Serre Blanc) et AU3 (route de Ribaute).

La zone AU est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation ruissellement (EXZECO), retrait gonflement des argiles, feu de forêt, séisme, radon.

□ LOCALISATION

Ces zones se situent en continuité directe du cœur de village.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- accroche urbaine avec l'existant en terme de forme urbaine et de maillage (piéton et routier)
- création d'espaces publics de qualité
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- protection face au risque incendie venant du massif boisé au Nord

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,
- aux servitudes d'utilité publique.

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

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

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les cinémas ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone, ou non liés à des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

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

Le commerce de gros et les bureaux sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en

une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU2 et AU3 sont conditionnés à la réalisation des travaux de la nouvelle station d'épuration.

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

Chaque secteur doit respecter les prescriptions du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

IV.1.3. Zone AU : Mixité fonctionnelle et sociale

Les secteurs AU2 et AU3 doivent respecter la servitude de mixité sociale de 50% de production de logements locatifs sociaux.

Pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2^oalinéa, est autorisée une majoration du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions).

Pour les opérations des logements intermédiaires, conformément à l'article L.151-28, 4^oalinéa, est autorisée une majoration du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions).

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kv) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

Les emprises au sol sont traduites dans les documents graphiques.

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

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

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des

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

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Le long des routes départementales, seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

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

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

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

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

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
 - > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
 - > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 5 mètres de long.
 - > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

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

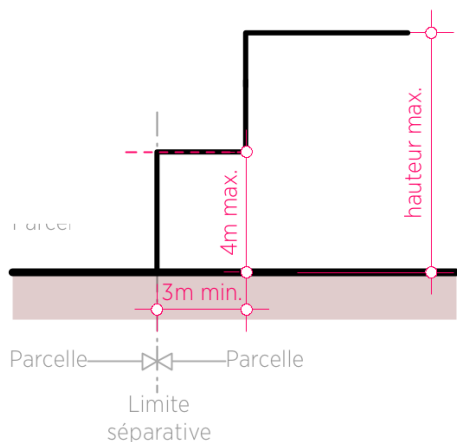
Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le lexique.

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

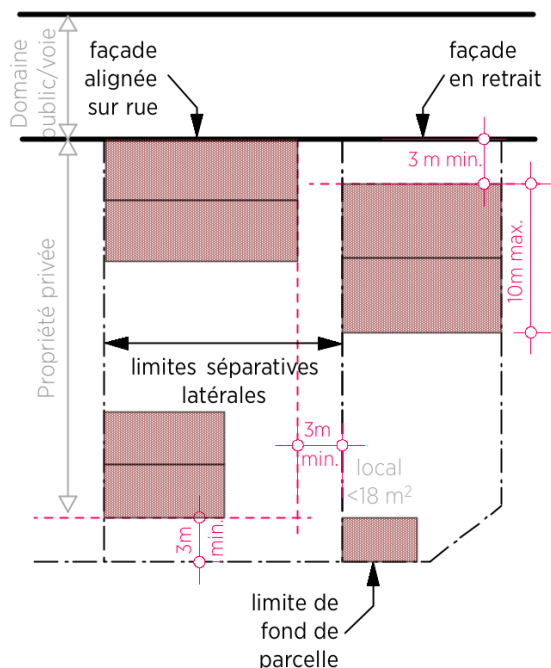
Les constructions sont implantées :

— soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :

- > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres.
- > La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 5 mètres de long.
- > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



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



Implantation

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

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

Non réglementée

IV.1.9. Zone AU : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.1.10. Zone AU : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

■ Couleurs

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

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

■ Couvertures, toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise totale des toitures, de préférence sur

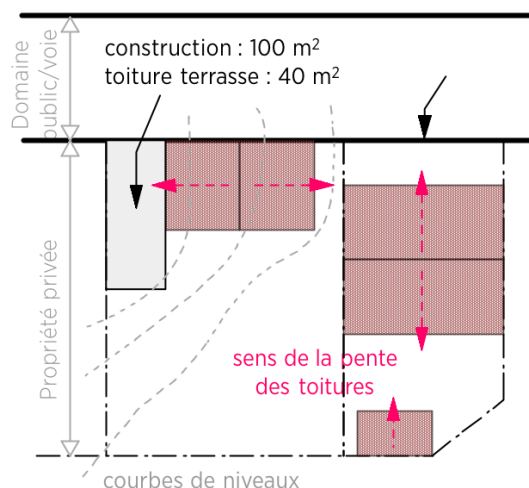
les bâtiments annexes et éléments de liaison. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une bande 3 mètres.

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

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée. Les couvertures « mouchetées » ou toute autre couleur sont interdites.



■ Façades

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

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents, ou paraboles en façade sont interdits.

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

■ Éléments techniques

Les canalisations, autres que les descentes d'eau plu-

viale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

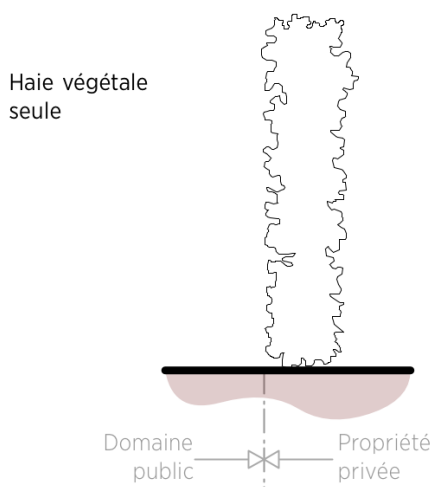
Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir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

■ Clôtures

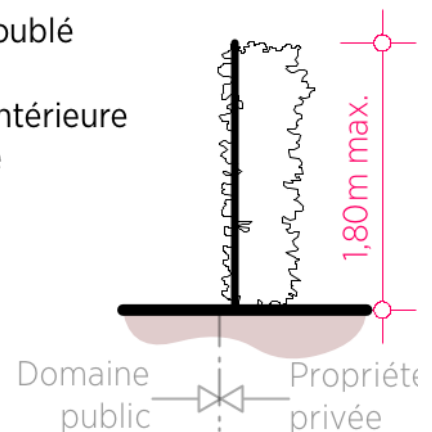
Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

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

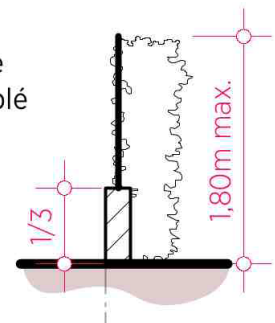
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille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



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



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



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

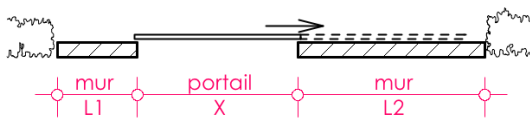
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale.

Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

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

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



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

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

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

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

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.

Le % de surface non imperméabilisée est précisé sur les documents graphiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est en outre exigé une place visiteur par tranche de 3 logements.
- hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par tranche de 2 chambres, plus une place pour un car pour tout établissement de plus de 60 chambres.
- commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

Pour toute opération de deux logements ou plus, des places de stationnement vélos et 2 roues doivent être aménagées, sur l'espace public ou collectif :

- au moins une place vélo par logement.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

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

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

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

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

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

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements

piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

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

■ Eau potable

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

■ Eaux usées

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

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

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

■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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

IV.2. Chapitre II - Zone AUep

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUep recouvre les zones de futurs équipements publics et d'intérêts collectifs : elle comprend le secteur AUep1 pour l'extension du cimetière et AUep2 pour l'extension de l'EHPAD de Montvaillant.

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

La zone AUep est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation ruissellement (EXZECO), retrait gonflement des argiles, feu de forêt, séisme, radon.

□ LOCALISATION

Ces zones se situent en extension des équipements déjà existants : cimetière et Montvaillant.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- permettre la mise à niveau des équipements publics
- encadrer qualitativement les aménagements

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,
- aux servitudes d'utilité publique.

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

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

Sont interdits les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations, sauf hébergement en AUep2 ;
- Les cinémas ;
- Les commerces et activité de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

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

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUep2 (extension EHPAD de Montvaillant) est conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

IV.2.3. Zone AUep : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

IV.2.4. Zone AUep : Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans les documents graphiques.

IV.2.5. Zone AUep : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Le long des routes départementales, les constructions seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

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

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

IV.2.6. Zone AUep : Implantation des

constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

Non réglementée.

IV.2.7. Zone AUep : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

IV.2.8. Zone AUep : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.2.9. Zone AUep : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

■ Couleurs

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

■ Couvertures, toitures

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

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

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

■ Façades

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

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

■ Éléments techniques

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

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

■ Clôtures

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

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

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé de végétation, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.
- Uniquement en Uep1, cimetière : possibilité d'un mur d'une hauteur totale maximale de 1,80m.

Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra

être sollicité auprès du Conseil Départemental.

IV.2.10. Zone AUep : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

IV.2.11. Zone AUep : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.

Le % de surface non imperméabilisée est précisé sur les documents graphiques.

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

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

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

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

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

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

IV.2.12. Zone AUep : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.2.13. Zone AUep : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Les créations/modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumises à l'autorisation de Département, lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est im-

possible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

IV.2.14. Zone AUep : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

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

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

IV.2.15. Zone Uep : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

IV.3. Chapitre III - Zone AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone AUe** recouvre les zones futures d'urbanisation à vocation économique et est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

□ DESCRIPTION

La zone AUe recouvre les zones futures d'urbanisation à vocation économique. Elles sont situées en prolongement de zone d'activités déjà existantes.

La zone AUe est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation ruissellement (EXZECO), retrait gonflement des argiles, feu de forêt, séisme, radon.

□ LOCALISATION

Sud village.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- optimiser le foncier constructible et permettre l'extension de l'activité existante
- harmoniser le traitement des limites entre espace public et espace privé
- préserver les qualités paysagères présentes
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

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

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les logements, sauf ceux soumis à condition à l'article 2 ;
- Les hébergements ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- Les équipements sportifs ;
- Les industries et entrepôts, sauf ceux soumis à condition à l'article 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique.

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

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

L'habitation est uniquement autorisée si :

- elle est destinée au logement de personnes dont la

présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage de l'activité (un seul logement par activité) ;

- si la surface de plancher n'excède pas un maximum de 90m², positionné à l'étage dans le volume du bâtiment d'activités (en R+1).

L'industrie et l'entrepôt sont autorisés uniquement si l'activité n'induit pas de nuisances (acoustique, olfactive) et de pollution incompatible avec le voisinage.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur au titre de la lutte contre le bruit de voisinage, à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

IV.3.3. Zone AUe : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

IV.3.4. Zone AUe : Emprise au sol des constructions

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

Les emprises au sol sont traduites dans les documents graphiques.

IV.3.5. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Le long des routes départementales, les constructions seront implantées avec un recul de 15m par rapport à l'axe de la RD.

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

IV.3.6. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

Les constructions sont implantées :

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

IV.3.7. Zone AUe : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

IV.3.8. Zone AUe : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

IV.3.9. Zone AUe : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

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

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

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

■ Couvertures, toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise totale des toitures, de préférence sur les bâtiments annexes et éléments de liaison. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une bande 3 mètres.

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

■ Façades

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

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

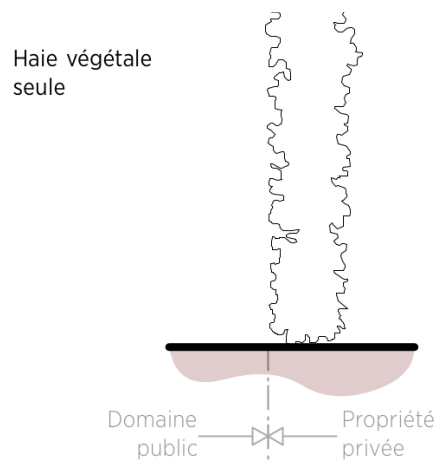
■ Clôtures

Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débor-

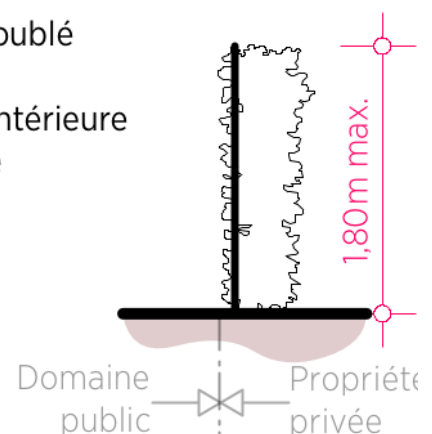
dement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

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

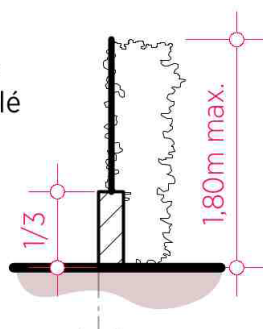
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage,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



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



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



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

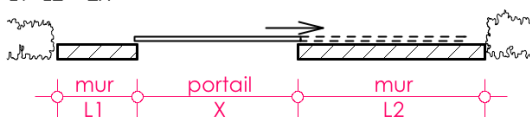
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation.

Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

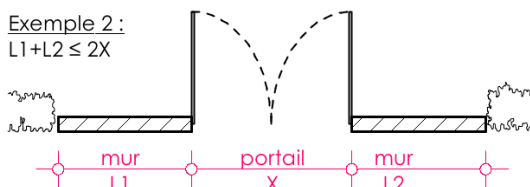
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



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

IV.3.10. Zone AUe : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

IV.3.11. Zone AUe : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.

Le % de surface végétalisée est au minimum de 20%.

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

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

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

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

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

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

IV.3.12. Zone AUe : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une

attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.3.13. Zone AUe : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les routes départementales attenantes. L'accès de la zone se fera uniquement par l'unique accès existant.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être

aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

IV.3.14. Zone AUe : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

■ Eaux usées

Se conformer au zonage d'assainissement. Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

IV.3.15. Zone AUe : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

IV.4. Chapitre IV - Zone AUL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone AUL** recouvre les zones d'urbanisation future à vocation de loisirs et est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

□ DESCRIPTION

La zone AUL recouvre l'extension du camping «Bellevue», vers Anduze, présentant un projet très structuré et artificialisé.

La zone AUL est potentiellement concernée par les risques suivants : retrait gonflement des argiles, feu de forêt, séisme, radon.

La zone AUL est concernée par des périmètres de protection des captages (issus de DUP ou RHA).

□ LOCALISATION

Camping «Bellevue» vers Anduze.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

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

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

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

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

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les logements ;
- Les hébergements ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Le commerce de gros ;
- Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire.

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

- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique.

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

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

Dans les périmètres de protection des captages (issus de DUP ou RHA), toutes les prescriptions liées à ces périmètres existants ou en projet, s'appliquent : cf 7.3 textes liés aux servitudes.

Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ne sont au-

torisés que dans le cadre d'une autorisation globale, de type permis d'aménager.

IV.4.3. Zone AUI : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

■ Volumétrie et implantation des constructions

IV.4.4. Zone AUI : Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol maximale est de 0,5.

IV.4.5. Zone AUI : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Le long des routes départementales, les constructions seront implantées avec un recul de 15m par rapport à l'axe de la RD.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

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

IV.4.6. Zone AUI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

Les constructions sont implantées :

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

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

Non réglementée.

IV.4.8. Zone AUI : Hauteur maximale des constructions

Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.

Les hauteurs maximales sont de 8 mètres.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.4.9. Zone AUI : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

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

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

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

■ Couvertures, toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise totale des toitures, de préférence sur les bâtiments annexes et éléments de liaison. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible sur une bande 3 mètres.

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

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base de chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissée ou

talochée fine ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisées.

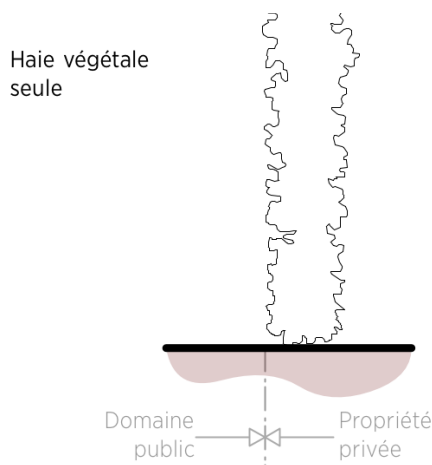
Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

■ Clôtures

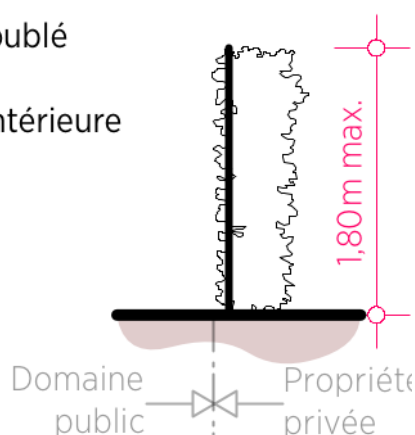
Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

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

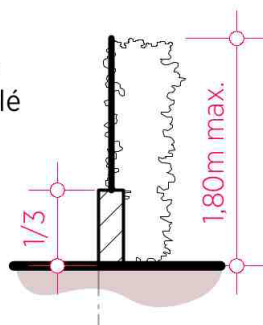
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage,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



Grillage doublé
d'une haie
végétale intérieure
au grillage



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



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

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

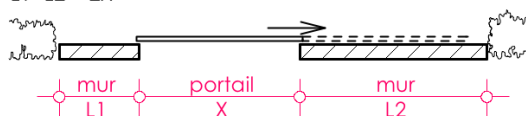
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

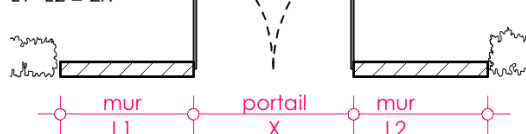
Exemple 1 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



Exemple 2 :

$$L1 + L2 \leq 2X$$



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

IV.4.10. Zone AUI : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du volume constructible de 30% (non applicable sur la règle de la hauteur maximale des constructions) prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

IV.4.11. Zone AUI : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.

Le % de surface végétalisée est au minimum de 20%.

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

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

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

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

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

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

IV.4.12. Zone AUI : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par emplacement de camping, plus une place pour un car par tranche de 50 emplacements.
- restauration : 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.4.13. Zone AUI : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les routes départementales attenantes. L'accès de la zone se fera uniquement par l'unique accès existant.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

IV.4.14.Zone AUI : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être traitée en assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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



V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

V.1. Chapitre I - Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est dédiée à l'agriculture. Elle se compose de terres agricoles et de bâtis existants liés à des exploitations agricoles ou à de l'habitat.

Cette zone est composée également de ripisylves, de haies, de bosquets... Elle comprend donc des enjeux paysagers et environnementaux importants qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

Elle comprend les secteurs :

- A : à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées;
- A1 : à vocation agricole où les constructions agricoles sont ciblées eu égard la forte valeur des terres
- Ap, à vocation agricole avec des enjeux paysagers majeurs où les nouvelles implantations doivent rester groupées pour limiter la dispersion dans le paysage.

Elle comprend en outre un secteur de gravière (en bordure du Gardon).

La zone A est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation débordement ou ruissellement (PPRI, EXZECO, AZI, étude hydraulique), mouvement de terrain et cavités, retrait gonflement des argiles, chute de blocs, glissement de terrain, feu de forêt, séisme, radon, risque technologique et TMD (transport de matières dangereuses).

La zone est partiellement concernée par des périmètres de captages (issus de DUP ou RHA)

□ LOCALISATION

Cette zone se localise de manière dispersée sur le territoire, entre zones urbaines et zones naturelles..

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préservation des terres agricoles
- maintien et développement des exploitations agricoles
- possibilité d'évolution des habitations existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,
- aux servitudes d'utilité publique, dont le PPRI et les protections de captages.

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

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

Sont interdits les occupations du sols suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les logements (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les hébergements ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'arts et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière (sauf dans le secteur de gravière) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une

superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone, ou non liés à des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles liées à une exploitation agricole ;
- Les centrales photovoltaïques au sol;
- Les éoliennes.

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

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

En tout secteur A, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve d'être nécessaire à une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En tout secteur A, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque (PPRi, EXZECO, AZI, études hydrauliques).

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

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt fort et très fort:

- aucune construction nouvelle n'est autorisée
- sont acceptées, sous réserve d'être défendables (équipement de défense) et de ne pas aggraver le risque, les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit, d'emprise limitée à 20m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...).

Dans le secteur protégé en raison la richesse du sol et du sous-sol (secteur dit «gravière») sont seules autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation de gravières à condition qu'elles soient implantées au moins à 100m des berges du lit mineur du Gardon.

Dans les périmètres de protection des captages (issus

de DUP ou RHA), toutes les prescriptions liées à ces périmètres existants ou en projet, s'appliquent : cf 7.3 textes liés aux servitudes.

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

En tout secteur A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et uniquement s'il sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol totale de l'exploitation

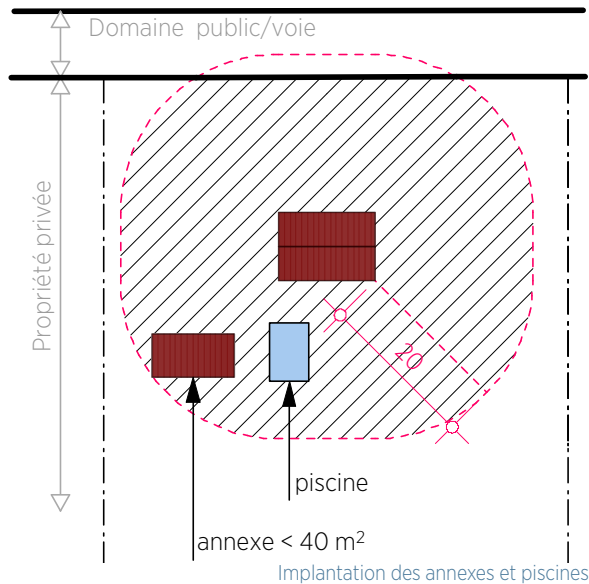
En tout secteur A, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi une nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'exploitation), avec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

- > si le logement est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités.
- > et, si la surface de plancher n'excède pas 30 % de la surface de plancher du local réservé à l'activité avec un maximum de 90m² de surface de plancher,
- > et, s'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.

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

- > pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m², extension limitée à 20m²
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m², extension limitée à 20%
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m², extension limitée à 50m².
- Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construc-

tion d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².



En tout secteur A, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, sous réserve de ne pas pouvoir être implantées dans les zones urbaines.

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

□ EN OUTRE, EN SECTEUR A1

Toute construction ou utilisation des sols agricole est conditionnée à la stricte nécessité agricole de s'implanter sur les terres en question, par exemple :

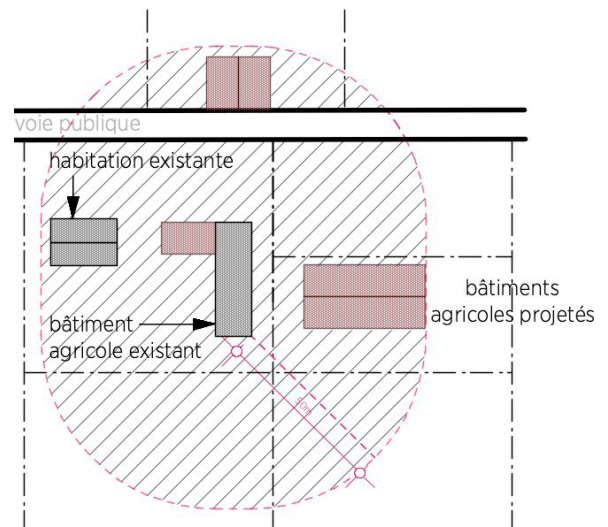
- un tunnel / une serre peuvent être autorisés car nécessité de s'implanter sur le terrain à cultiver
- à contrario un hangar de stockage / transformation n'est pas autorisé car il peut s'implanter sur un autre terrain (et se trouver en A).

□ EN OUTRE, EN SECTEUR AP

Toutes les destinations de la zone A sont autorisées conformément aux éléments ci-dessus, mais uniquement si elles sont implantées à proximité des constructions agricoles existantes et si elles forment avec celles-ci un ensemble bâti regroupé et cohérent : elles devront s'implanter à 50 m maximum par rapport au bâtiment agricole existant, et ce, mesuré en tout point du nouveau bâtiment.

L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Plan



□ EN TOUT SECTEUR SOUMIS À EXZECO

- > les extensions d'habitation autorisées sont limitées à 20 m², ne doivent pas créer de nouveaux logements et la surface de plancher aménagée doit être calée à la cote PHE+30 cm ou TN+B0 cm sans PHE. Le reste du bâtiment doit être équipé de batardeaux;
- > les annexes aux habitations existantes sont autorisées une seule fois et dans la limite de 20m²;
- > les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent, dont la hauteur doit être de 1m10, permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- > la création ou l'extension des bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole, n'est autorisée que sous réserve de ne pas constituer une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public, ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, ...), de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouvelle 'à la date d'application du PLU et de caler la surface de plancher à la cote PHE ou TN+B0 cm sans PHE.
- > Enfin, l'extension de tout type de bâtiment d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, sous réserve:

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

V.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kv) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

■ Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementée pour les bâtiments agricoles.

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

- > pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m², extension limitée à 20m²
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m², extension limitée à 20%
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m², extension limitée à 50m².

Annexe : 40 m² maximum

Piscine : 50 m² maximum

V.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Le long des routes départementales, toutes les occupations du sont seront implantées avec un recul de

- 35m de l'axe de la RD910A (route Alès-Anduze)

- 25m de l'axe de la RD24 (Alès-Lézan)
- 15m de l'axe de toutes les autres RD.

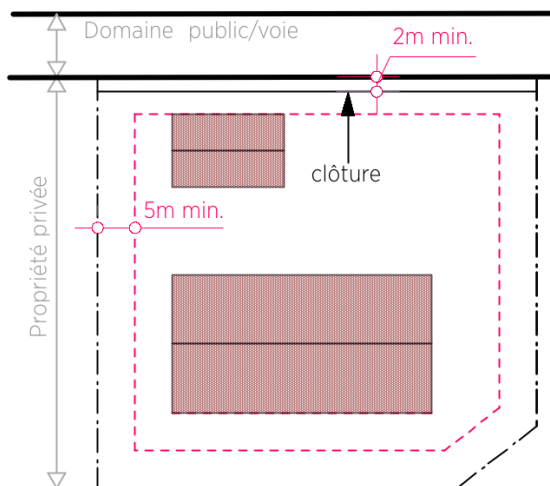
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est calculé depuis la limite de propriété et doit être de :

- 5 mètres minimum pour toute construction,
- 2 mètres minimum pour les clôtures.

V.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m sur l'ensemble des limites séparatives, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.



V.1.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

V.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés

pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour le bâtiment agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 (dix) mètres, sans pouvoir dépasser trois niveaux (R+2).

Pour les habitations et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande des hauteurs de l'unité foncière considérée.

Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4m.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et seront préférentiellement intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble, ou positionnés en partie basse.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

■ Couleurs

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

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

■ Clôtures

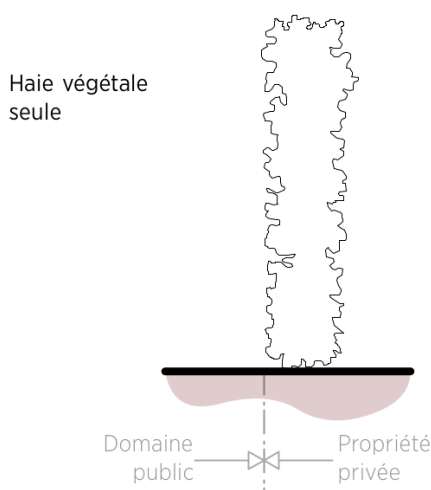
Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

Si elles existent, et hors clôtures techniques liées aux activités agricoles, les clôtures sont constituées :

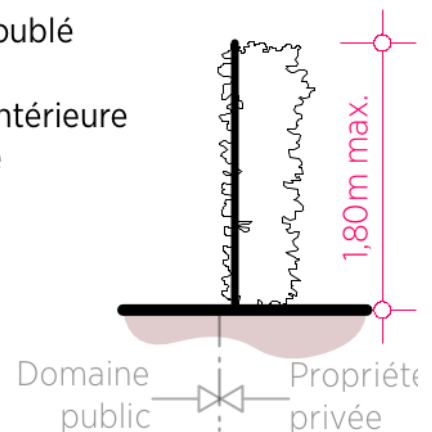
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale.

Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

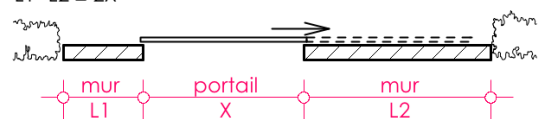


Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage

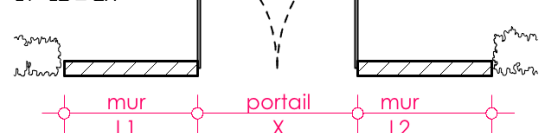


Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



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

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

V.1.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

V.1.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

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

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

□ PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

V.1.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

V.1.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales, mais aussi aux routes communales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 4 mètres de largeur (hors stationnement).

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

V.1.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il se situe à moins de 20 mètres au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

■ Eaux pluviales, Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones

V.1.15. Zone A : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.



VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VI.1. Chapitre I - Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION

Cette **zone N** correspond aux espaces naturels à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de la biodiversité, des sites et de paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **N naturelle classique** où l'objectif est la préservation des milieux naturels
- **NI zone naturelle** où s'implantent les activités de loisirs (camping) dont le **STECAL N1** qui concerne le bâtiment d'accueil (déjà existant)

Elle comprend en outre un secteur de gravière (en bordure du Gardon).

La zone N est potentiellement concernée par les risques suivants : inondation débordement ou ruissellement (PPRI, EXZECO, AZI, étude hydraulique), mouvement de terrain et cavités, retrait gonflement des argiles, chute de blocs, glissement de terrain, feu de forêt, séisme, radon, risque technologique et TMD (transport de matières dangereuses).

La zone N est partiellement concernée par des périmètres de protection de captages (issus de DUP ou RHA).

□ LOCALISATION

Ces zones se localisent sur les reliefs collinaires et sur les ripisylves.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- possibilité de gestion de la forêt interdiction des nouvelles constructions
- possibilité d'évolution des constructions existantes

□ RÈGLES COMMUNES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment celles concernant la gestion des risques,
- aux servitudes d'utilité publique, dont le PPRI et les protections de captages.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES

À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

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

□ EN TOUT SECTEUR N

En secteur **N**, sont interdites les destinations suivantes:

- Les exploitations agricoles, sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les logements (sauf extension de l'existant, annexes et piscines et/ou lié à une activité agricole et forestière, conformément à l'article 2) ;
- Les hébergements ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'arts et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, sauf industrie dans le secteur de gravière.

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

- le stationnement de caravanes ;
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière (sauf dans le secteur de gravière) ;

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone, ou non liés à des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

□ **SECTEUR NL**

En secteur **NL**, sont interdites les destinations suivantes:

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les logements (sauf extension de l'existant, annexes et piscines, conformément à l'article 2) ;
- Les hébergements ;
- Les commerces et activités de service, sauf l'hébergement touristique de type camping ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Dans le **STECAL NL**, sont seuls autorisés l'habitation et ses annexes, ainsi que l'accueil d'hébergement touristique de type camping.

Parmi la sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» sont interdits :

- Les hôtels ;
- Les villages de vacances ;
- Les maisons familiales de vacances ;
- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels.

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

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

En tout secteur N, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque (PPRi, EXZECO, AZI, études hydrauliques).

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

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt fort et très fort :

- aucune construction nouvelle n'est autorisée
- sont acceptées, sous réserve d'être défendables (équipement de défense) et de ne pas aggraver le risque, les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit, d'emprise limitée à 20m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...).

Dans le secteur soumis au risque technologique (PPRt de l'établissement EPC France), les Etablissements Recevant du Public (ERP) sont interdits.

Dans les périmètres de protection des captages (issus de DUP ou RHA), toutes les prescriptions liées à ces périmètres existants ou en projet, s'appliquent : cf 7.3 textes liés aux servitudes.

Dans le secteur protégé en raison la richesse du sol et du sous-sol (secteur dit «gravière») sont seules autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation de gravières à condition qu'elles soient implantées au moins à 100m des berges du lit mineur du Gardon.

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

□ **SECTEUR N**

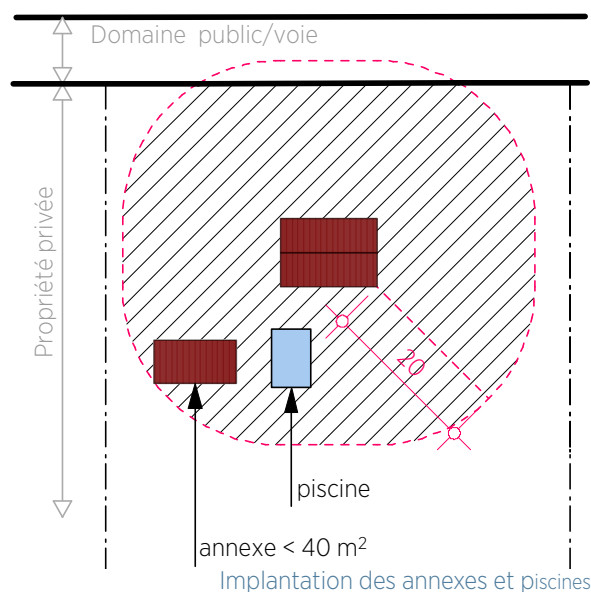
En secteur **N** sont autorisés, sauf restriction liée aux risques, sous les conditions suivantes :

- > Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, sous réserve de ne pas pouvoir être implantées dans les zones urbaines.
- > Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont autorisés que (règles cumulatives) :

- s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole
- si la construction est démontable¹.

¹ *Se reporter à la définition de la notion de «dé-*

- > Les extensions des exploitations agricoles dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document.
- > Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m², extension limitée à 20m²
 - pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m², extension limitée à 20%
 - pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m², extension limitée à 50m².
- > Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².



- Les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont directement liées et nécessaires aux activités sylvicoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Les aménagements légers à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signa-

létique, s'il sont nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques

□ SECTEUR NL

En **NI**, les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), sont autorisés uniquement dans le cadre d'un permis d'aménager global sur l'ensemble du secteur.

□ EN TOUT SECTEUR SOUMIS À EXZECO

- > les extensions d'habitation autorisées sont limitées à 20 m², ne doivent pas créer de nouveaux logements et la surface de plancher aménagée doit être calée à la cote PHE+30 cm ou TN+B0 cm sans PHE. Le reste du bâtiment doit être équipé de batardeaux;
- > les annexes aux habitations existantes sont autorisées une seule fois et dans la limite de 20m²;
- > les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent, dont la hauteur doit être de 1m10, permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- > la création ou l'extension des bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole, n'est autorisée que sous réserve de ne pas constituer une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public, ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, ...), de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouvelle 'à la date d'application du PLU et de caler la surface de plancher à la cote PHE ou TN+B0 cm sans PHE.
- > Enfin, l'extension de tout type de bâtiment d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, sous réserve:
 - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE) avec un réseau électrique descendant et hors d'eau;
 - que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

montable» dans le LEXIQUE en annexe.

VI.1.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kv) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

■ Volumétrie et implantation des constructions

VI.1.4. Zone N : Emprise au sol des constructions

□ SECTEUR N

Les extensions des exploitations agricoles dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document.

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

- > pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m², extension limitée à 20m²
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m², extension limitée à 20%
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m², extension limitée à 50m².

Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habita-

tion existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m². Les piscines sont autorisées dans la limite de 50 m².

□ SECTEUR NL

L'emprise au sol maximale est fixée à 0,05.

Dans le **STECAL NI**, l'emprise au sol est fixée à 0,8.

VI.1.5. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Le long des routes départementales, toutes les occupations du sont seront implantées avec un recul de

- 35m de l'axe de la RD910A (route Alès-Anduze)
- 25m de l'axe de la RD24 (Alès-Lézan)
- 15m de l'axe de toutes les autres RD.

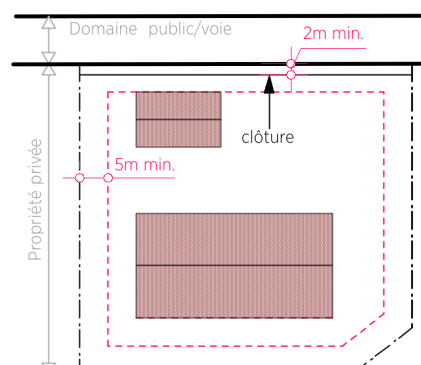
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est calculé depuis la limite de propriété et doit être de :

- 5 mètres minimum pour toute construction,
- 2 mètres minimum pour les clôtures.

VI.1.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m sur l'ensemble des limites séparatives, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.



VI.1.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

VI.1.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

□ SECTEUR N

Pour les habitations et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande des hauteurs de l'unité foncière considérée.

Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4m.

Non réglementée pour les autres constructions.

□ SECTEUR NL

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m, sauf sur le STECAL N1 où la hauteur maximale est celle de la construction existante.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VI.1.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

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

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être éta-

blis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

■ Couleurs

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

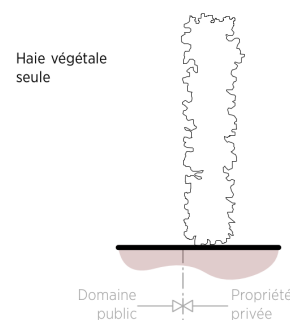
Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

■ Clôtures

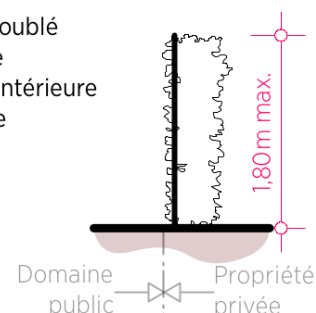
Dans les secteurs soumis à un risque inondation (débordement ou ruissellement), se référer aux règles communes à toutes les zones.

Si elles existent, et hors clôtures techniques liées aux activités agricoles, les clôtures sont constituées :

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



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



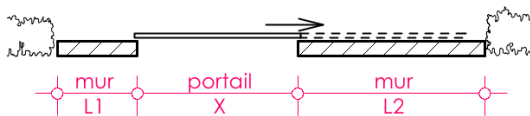
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

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

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

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



VI.1.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

VI.1.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

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

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

■ Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

VI.1.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

VI.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales, mais aussi aux routes communales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 4 mètres de largeur (hors stationnement).

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie.

VI.1.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

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

Dans le cas d'absence de réseau public d'eau potable, cf règles communes à toutes les zones.

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il se situe à moins de 20 mètres au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Voir aussi les règles communes à toutes les zones.

■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones

■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones

■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones

VI.1.15. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

VII. ANNEXE 1 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 1	LES MAS ET DOMAINES
<u>LOCALISATION :</u>	article L.151-19 «patrimoine» sur les plans graphiques, sur le domaine public ou privé, repérage numéro «1»
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières. Leur qualité tient à la fois à la valeur patrimoniale des bâtiments, à leur implantation, et à leur accompagnement végétal composé de grands arbres. Ils créent des silhouettes repères dans le paysage.
<u>PRESCRIPTIONS</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétries, ouvertures, matériaux, couleurs. Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics : — Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite. — Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes. — Tous les éléments de décors, modénatures, ferronneries... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons. — Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés. Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.

NUMÉRO 2	LES BÂTIS (ANCIENNEMENT) AGRICOLES
<u>LOCALISATION :</u>	article L.151-19 «patrimoine» sur les plans graphiques, sur le domaine public ou privé, repérage numéro «2»
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les constructions anciennement agricoles qui, bien qu'étant en général affectées aujourd'hui à un autre usage, ont conservés les volumétries et proportions des anciens bâtiments agricoles. Leur qualité tient à la fois à la valeur patrimoniale des bâtiments, à leur implantation, et à leur accompagnement végétal composé de grands arbres. Ils créent des silhouettes repères dans le paysage.

<u>PRESRIPTIONS</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétries, ouvertures, matériaux, couleurs. Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics : — Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite. — Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes. Ces nouvelles ouvertures doivent rester mineures et ne pas déséquilibrer les façades d'origine. — Tous les éléments de décors, modénatures, ferronneries... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons. — Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés. Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.
---------------------	--

NUMÉRO 3	LES MAZETS, PUIITS, CROIX ET CALVAIRES, PUIITS, FONTAINES, CIMETIÈRES, PORCHES ET PORTAILS, BORNES KM, ANCIEN PANNEAU DE SIGNALISATION
<u>LOCALISATION :</u>	article L.151-19 «patrimoine» sur les plans graphiques, sur le domaine public ou privé, repérage numéro «3»
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont ici regroupés l'ensemble de constructions dites du «petit patrimoine», notamment les puits et les mazets.
<u>PRESRIPTIONS</u>	Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité: volumétrie, ouvertures, matériaux, couleurs. Seront préservés et remis en état si nécessaire les éléments en pierre. Seront préservés et non altérés les éléments creusés et mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus. Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine. Les espaces extérieurs en lien avec le patrimoine bâti (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale. La période de travaux devra être adaptée aux enjeux de la faune (selon les espèces potentielles), en évitant tout particulièrement les périodes de reproduction ou d'hibernation.

PATRIMOINE BÂTI			PATRIMOINE VÉGÉTAL	
Description	Numéro		Description	Numéro
"Pont Romain" D24 sur le Grimoux	AH37-71		Grand Cèdre de l'Atlas	AH85
Pont du Grimoux	AH312/314/28		Valat du Grimoux	AH37
Tour médiévale et ferme fortifiée du site gallo-romain de VALABIAC, puits et mur d'enceinte	AH17		Bois du Grimoux	AH42
Vestiges de l'ancien Four à chaux	0001		Noria	0003
Ancienne bergerie	0002		Le Grand Platane remarquable de Lascours, et les prairies fleuries de Florian	AH22
Château (et communs) de LASCOURS, dont Chapelle, Orangerie, puit, bassins, etc.	AH73-AH74		2 Chênes ancestraux	AH33
Fort de Castelnau	AH19		Bois de Castelnau	AH46-45-43
Roue à eau	AH33		Platane	AH33
Ancienne turbine	AH39		Bambouseraie	AI21-23
Canal d'irrigation Nord	AI44		Allée de peupliers	AI23
Tournant de l'Orangerie (portail d'entrée)	AI21		Chênes centenaires en limite de communes	AI25-53
Mur d'enceinte contre les inondations	AI29		Bois des bords du Gardon	
Piles du Pont de la Reine Blanche	19-20		Allée de platanes remarquables	AI47-29-49-30-21
Ancien calvaire	AI167/56		Bois des Bords du Gardon	AI26
Ancienne sablière (Alès Enrobés)	AI26		Séquoia	AI21
Orangerie	AI32		Allée de tilleuls	AH312
Pont D24 sur le Canal d'irrigation Sud de St-Martin à Lascours	12-13-21-20		Bois de Saint-Martin	0011 et suivantes
Pont sur le fossé d'entrée au Mas de Saint-Martin	12-15-11		Bois de la route de Ribaute à Saint-Martin	102-99
Canal d'irrigation Sud	20-12			

<u>PRESCRIPTIONS</u>	Les différents éléments repérés (qu'ils soient de l'ordre du bâti, du petit patrimoine ou du paysage) doivent être préservés dans leur intégrité: volumétrie, ouvertures, matériaux, couleurs. Seront préservés et remis en état si nécessaire les éléments en pierre. Seront préservés et non altérés les éléments creusés et mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus. Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine. Les espaces extérieurs en lien avec le patrimoine bâti (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale. Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue. Pour les sujets isolés, leur destruction est interdite, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé (taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre). Des problèmes sanitaires peuvent intervenir, il est alors indispensable de réaliser des remplacements qui ne seront pas nécessairement identiques. La période de travaux devra être adaptée aux enjeux de la faune (selon les espèces potentielles), en évitant tout particulièrement les périodes de reproduction ou d'hibernation.

LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

	ALIGNEMENTS D'ARBRES, ARBRE ISOLÉ, HAIES, ESPACES BOISÉS
<u>LOCALISATION :</u>	article L.151-19 «paysage» sur les plans graphiques : - parcelle AP 536, domaine de Montaud : Cade (<i>Juniperus oxycedrus</i>) - arbre remarquable (platane) château de Lascours - alignement de Montaud à Le Crès - alignement Sud château de Lascours
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici des éléments ponctuels du patrimoine paysager composé d'arbres isolés ou en alignement. Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...).
<u>PRESCRIPTIONS</u>	Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue. Pour les sujets isolés, leur destruction est interdite, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé (taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre). Des problèmes sanitaires peuvent intervenir, il est alors indispensable de réaliser des remplacements qui ne seront pas nécessairement identiques. Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces.

LES ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-23

Voir également les règles communes à toutes les zones.

	LA TRAME BLEUE
<u>LOCALISATION :</u>	Les ruisseaux et leurs ripisylves repérés sur le zonage au titre du L.151-23
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés. Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.
<u>PRESCRIPTIONS</u>	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit. Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).



VIII. ANNEXE 2 - LEXIQUE

Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

ANNEXE

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

APPAREILLAGE

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

CONSTRUCTION DÉMONTABLE

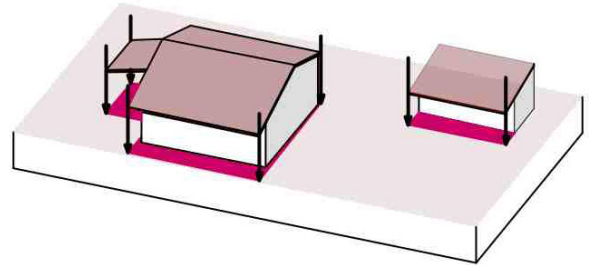
Une construction démontable est une construction sans fondation, transportable ou démontable facilement de manière que son implantation soit réversible.

EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION

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

FAÇADE

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

La façade principale d'une construction est celle faisant face à la limite de l'espace public. Elle offre généralement l'entrée principale du bâtiment.

HABITAT INTERMÉDIAIRE

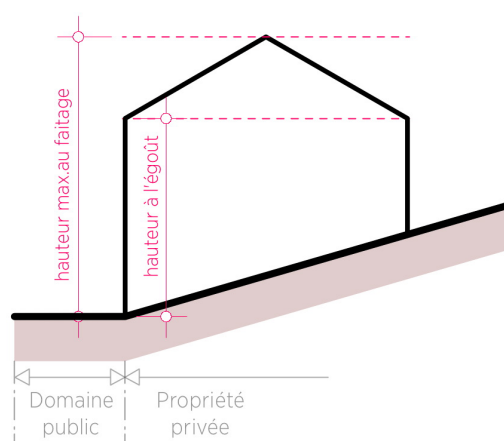
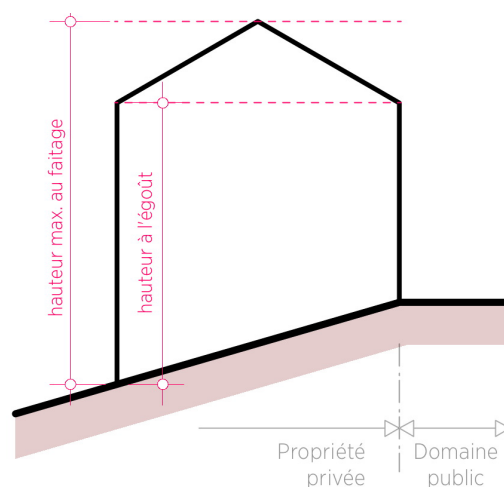
La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait « l'habitat social intermédiaire » par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

HAUTEUR MAXIMALE



La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer.

HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques telles que emprises ferroviaires, rues, places, squares et le domaine fluvial; ou les voies privées qui desservent le terrain, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

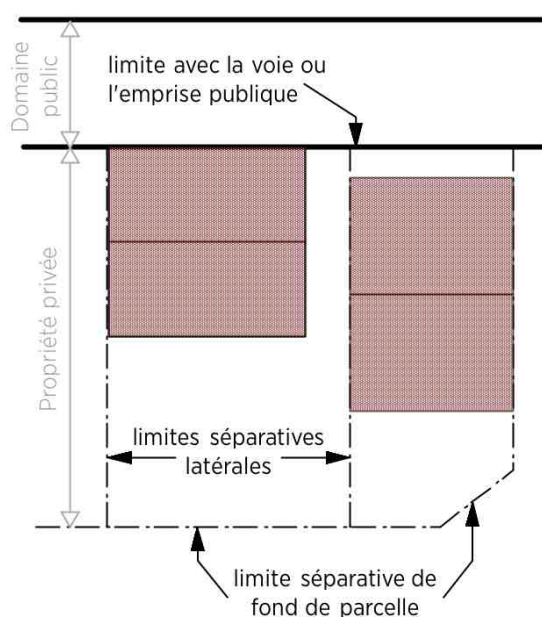
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les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

□ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

□ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



NIVEAU

La notion de nombre de niveaux vient compléter la hauteur (comptée en m). L'objectif est de gérer les hauteurs de façades (indépendamment de la hauteur totale comprenant aussi la toiture).

Dans cet esprit, est considéré comme niveau, tout volume d'une hauteur pouvant être considérée comme habitable (supérieure ou égale à 1,80m), y compris les sous-sols, combles, entre-sols,...

Ainsi, un sous-sol comprenant au moins une partie à 1,80m de hauteur sous plafond sera considéré comme un niveau et ce, quelle que soit sa destination (garage, vide-sanitaire,...) et ses ouvertures.

NON-CONFORMITÉ

Un permis de construire est délivré pour un ensemble de travaux précis décrits au préalable dans le dossier auprès de l'autorité compétente. Après la délivrance du permis puis des travaux, le pétitionnaire doit procéder à la déclaration d'achèvement des travaux attestant la conformité de ceux-ci.

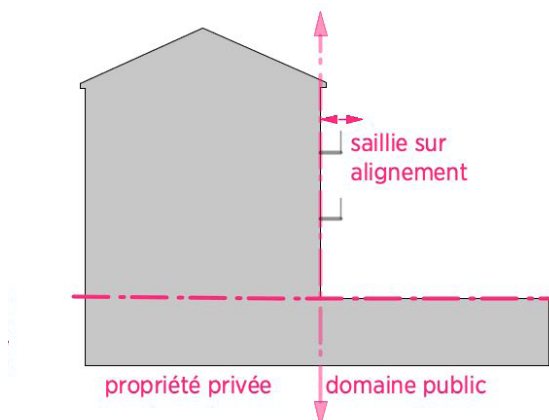
La non-conformité des travaux concerne tant l'engagement d'une opération supplémentaire non déclarée que le non-respect des travaux prévus qui peuvent entraîner des sanctions pénales et civiles.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

SAILLIE SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiétement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches,...



SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R*112-2 du Code de l'urbanisme.

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

- > 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- > 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- > 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- > 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- > 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- > 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITÉ OU ASSIETTE FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière compris dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.

IX. ANNEXE 3 - DOCTRINE RISQUE INONDATION 2018



Mai 2018

**NOTE DE CADRAGE METHODOLOGIQUE SUR
LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION
DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME
ET
LORS DES INSTRUCTIONS D'ACTES D'URBANISME**

Une précédente note datée de janvier 2012 fixait un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation dans les PLU. Après six années de mise en œuvre et une amélioration de la connaissance du risque inondation sur le département du Gard avec la réalisation de nombreux PPRI et la mise en œuvre de la directive inondation, il apparaît nécessaire d'effectuer une mise à jour.

Cette mise à jour permet de prendre en compte les attentes formulées par le ministère de l'écologie et le ministère de l'intérieur en matière de prise en compte des phénomènes de ruissellement dans la maîtrise de l'urbanisation formulées dans l'instruction gouvernementale du 31 décembre 2015 (faisant suite à la catastrophe des Alpes-Maritimes des 3 et 4 octobre 2015) relative à la prévention des inondations et aux mesures particulières pour l'arc méditerranéen face aux événements météorologiques extrêmes.

En annexe :
- Règlement type des PPRI

ALEA, ENJEUX ET RISQUE

La détermination du risque inondation nécessite de caractériser :

- d'une part les enjeux présents au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Ces enjeux peuvent être urbanisés ou non urbanisés,
- d'autre part l'aléa qui traduit l'importance de l'inondation.

L'aléa

Trois types d'aléa sont concernés par cette note :

- l'aléa lié aux inondations par débordements
- l'aléa lié aux inondations par ruissellement pluvial
- l'aléa lié aux érosions de berges lors des crues

Les aléas « submersion marine » ne sont pas concernés par cette note.

Ces aléas concernent tout le réseau hydrographique. Il convient donc d'identifier ce réseau hydrographique, y compris les fossés, roubines, thalwegs secs et ruisseaux couverts, sur l'ensemble du territoire communal et de manière exhaustive.

L'aléa « débordement » concerne tous les axes d'écoulement susceptibles de sortir de leur lit compte tenu des volumes d'eau importants apportés par les pluies.

Sont concernées toutes les parties du réseau hydrographique qui drainent une surface de bassin versant supérieure à 1 km², ainsi que les parties du réseau dont les écoulements sont organisés et marquent le paysage d'une emprise hydrogéomorphologique.

L'étude de l'aléa « débordement » ne se limite donc pas aux seuls principaux cours d'eau connus sur le territoire. Les cours d'eau identifiés dans la cartographie des cours d'eau établie en réponse à l'instruction du Gouvernement du 3 juin 2015 sont une première base d'analyse.

Les autres parties du réseau hydrographique sont à l'origine de l'aléa « ruissellement pluvial ».

L'aléa « érosion de berges » concerne l'ensemble du réseau hydrographique.

Les enjeux

Les enjeux s'apprécient au regard de l'occupation du sol à la date d'élaboration du document d'urbanisme. On distingue :

- les zones à enjeux urbanisés, constituées des secteurs déjà construits ou dont l'urbanisation est déjà engagée à la date d'élaboration du PLU. Un centre urbain dense peut être identifié au sein de ces zones d'enjeux urbanisés. Il est défini en fonction de quatre critères : occupation historique, forte densité, continuité bâtie et mixité des usages (commerces, activités, services, habitat).

- les zones à enjeux non urbanisés, constituées des secteurs peu ou pas urbanisés, qui regroupent donc selon les termes des articles R151-22 et R151-24 du Code de l'urbanisme, les zones à dominante agricole, naturelle ou forestière, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non encore construites.

Le risque et sa traduction dans le règlement du document d'urbanisme

L'objectif poursuivi est triple :

- interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones les plus dangereuses, car la sécurité des personnes ne peut y être garantie,
- limiter les implantations humaines dans les autres zones inondables et émettre des prescriptions afin de mettre en sécurité les personnes et les biens,
- préserver les capacités d'écoulement des cours d'eau et les champs d'expansion de crue pour ne pas augmenter le risque sur les zones situées en amont et en aval. Ce principe est largement défendu dans les différents documents cadre que sont le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le risque de DEBORDEMENT

Un PPRI est approuvé sur la commune (carte des PPRI approuvés en annexe)

Conformément à l'article L.562-4 du Code de l'Environnement, le PPRI vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme (article L.151-43 du code de l'urbanisme).

Si une connaissance d'un aléa de référence dépassant celui pris en compte dans le PPRI est établie, le PPRI doit être respecté et cet aléa doit être pris en compte selon les modalités qui suivent.

Une étude hydraulique validée par la DDTM permet de disposer d'une carte qualifiant les aléas

L'aléa débordement est évalué pour la crue de référence, qui correspond à la crue centennale ou à la crue historique connue si celle-ci lui est supérieure.

La caractérisation de l'aléa s'effectue sur les mêmes principes que pour l'élaboration des PPRI, à partir de la hauteur d'eau atteinte en situation de crue de référence :

Hauteur d'eau pour la crue de référence	ALEA DEBORDEMENT
$h > 50$ cm (1m pour le Rhône)	FORT
$0 < h < 50$ cm (1m pour le Rhône)	MODERE
Hors zone inondable à la crue de référence mais dans l'emprise hydrogéomorphologique	RESIDUEL

Seule la délimitation du lit majeur par analyse hydrogéomorphologique, sans qualification des aléas est disponible

La méthode hydrogéomorphologique est basée sur une démarche naturaliste qui met en évidence les différents lits des axes d'écoulement, les divers aménagements susceptibles de perturber les écoulements, en les accélérant ou en les ralentissant, et à en déduire les zones inondables. Appuyée sur la photo-interprétation et sur une étude de terrain, elle est peu onéreuse et permet de traiter de grandes longueurs de cours d'eau dans un délai rapide. Elle n'est pas exclusive et ne se substitue pas aux méthodes hydrologiques et hydrauliques. Dans les zones d'incertitude ou de forte pression urbaine, elle est un préalable incontournable pour saisir le fonctionnement global d'un cours d'eau et l'organisation des talwegs urbanisés et contribue à déterminer de façon rationnelle les secteurs où une éventuelle modélisation doit être envisagée.

Par précaution, l'enveloppe du lit majeur est considérée comme soumise à un aléa fort.

Localement, une connaissance complémentaire (cotes des Plus Hautes Eaux, hauteur de référence sur un profil en travers, ...) peut permettre de caractériser l'aléa pour la crue de référence.

Les communes peuvent lancer des études de zonage du risque qui permettent de distinguer les zones d'aléa fort, modéré et résiduel. Une fois cette étude validée par la DDTM, le risque de débordement peut être pris en compte selon les modalités décrites dans le cas précédent.

Aucune délimitation de l'aléa n'est disponible (cas rare)

Dans le cadre de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation de la directive inondation, des enveloppes approchées des inondations potentielles ont été réalisées sur l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée. Ces enveloppes ont été élaborées dans la perspective d'approcher les contours des événements extrêmes. La méthode employée pour construire ces enveloppes a conduit à fusionner des sources d'information d'échelle et de précision variables (PPRI, atlas hydrogéomorphologiques, méthode EXZECO).

La méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique.

Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Les enveloppes produites avec les méthodes précédentes (Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles EAIP, méthode EXZECO) permettent de disposer d'une première approche de l'aléa débordement.

Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique permettra d'affiner la connaissance et le risque de débordement pourra être pris en compte selon les modalités décrites dans le paragraphe précédent.

En l'absence de précision sur la zone inondable, il conviendra de prévoir une bande de précaution de 20 m minimum à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur la commune. Cette bande de précaution sera constituée d'une bande de 10 m non aedificandi à partir du haut de chaque berge puis d'une bande de 10 m en aléa fort.

Principes de prise en compte du risque de DEBORDEMENT

Les modalités de prise en compte du risque de débordement, synthétisées dans le tableau qui suit, sont celles des règlements des PPRI. Un règlement type de PPRI est produit en annexe auquel il conviendra de se référer pour plus de détails dans les règles à appliquer.

ENJEUX	URBANISES	NON URBANISES
ALEA		
FORT	- inconstructibles - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (si calage, PHE+30cm ou TN+1,50 m sans PHE) - adaptations possibles en centre urbain	
MODERE	- constructibles avec calage à PHE+30cm (TN+80cm sans PHE) - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
RESIDUEL	- constructibles avec calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf bâtiments agricoles et logements agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions

NB : des travaux peuvent permettre de réduire les risques pour les enjeux déjà existant en zone de débordement de cours d'eau (sous réserve d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau). Ces travaux ne permettent en aucun cas de modifier les principes de prévention décrits précédemment.

Le risque de RUISSELLEMENT

Une étude hydraulique permet de disposer d'une carte qualifiant les aléas de ruissellement

L'aléa ruissellement est évalué pour une pluie de référence, qui correspond à la pluie centennale ou à la pluie historique connue si celle-ci lui est supérieure.

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

Hauteur \ Vitesse	Moyenne $v < 0,5 \text{ m/s}$	Forte $v > 0,5 \text{ m/s}$
$h > 50 \text{ cm}$	FORT	FORT
$h < 50 \text{ cm}$	MODERE	FORT

Seule la délimitation des secteurs soumis à du ruissellement non qualifié est disponible

Ces données sont, entre autres, celles produites dans les « Porter à Connaissance » des aléas de PPRI ou dans les atlas hydrogéomorphologiques ou le zonage pluvial, dont celui issu du cahier des charges mis à disposition par la DDTM.

Sur les secteurs situés hors zone urbaine ou en extension de l'urbanisation existante, pour préserver les champs d'expansion du ruissellement, le principe d'inconstructibilité s'applique (mêmes règles du M-NU du règlement type PPRI).

Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa de ruissellement modéré (mêmes règles du M-U du règlement type PPRI).

Localement, une connaissance complémentaire (PHE, hauteur de référence sur un profil en travers, ...) peut permettre de caractériser l'aléa pour la pluie de référence.

Les communes peuvent lancer des études de ruissellement qui permettent de distinguer les zones d'aléa ruissellement. Une fois cette étude validée, le risque de ruissellement peut être pris en compte selon les modalités décrites dans le cas précédent.

Aucune délimitation de l'aléa n'est disponible.

Dans le cadre de l'élaboration de l'enveloppe approchée des inondations potentielles produite dans le cadre de la Directive Inondation, la méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) a été développée et permet de disposer d'une première approche de l'aléa ruissellement.

La méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique. Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique pourra permettre d'affiner la connaissance et le risque de ruissellement pourra être pris en compte selon les modalités décrites dans le paragraphe précédent. Un cahier des charges type pour réaliser cette étude est fourni par la DDTM.

Principes de prise en compte du risque d'inondation par RUISSELLEMENT

Les modalités de prise en compte du risque inondation par ruissellement, synthétisées dans le tableau qui suit, doivent être cohérentes avec celles prises en compte pour le risque de débordement. On pourra donc utilement se référer au règlement type des PPRi en annexe.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.

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

- démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure,
- réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau)

ENJEUX ALEA	URBANISES	NON URBANISES
FORT	- inconstructibles - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (calage à PHE+30cm ou TN+1m sans PHE) - adaptations possibles en centre urbain	
NON QUALIFIE	- constructibles avec calage à PHE+30 cm ou TN+80cm sans PHE - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
MODERE	- constructibles avec calage à PHE+30cm ou TN+80cm sans PHE - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
EXONDE pour une pluie de référence (centennale ou historique)	- constructibles avec calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques	- extension d'urbanisation possible (voir le paragraphe précédent) - calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques

Risque EROSION DE BERGES

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement et de ruissellement afin de prendre en compte les risques d'érosion de berges.

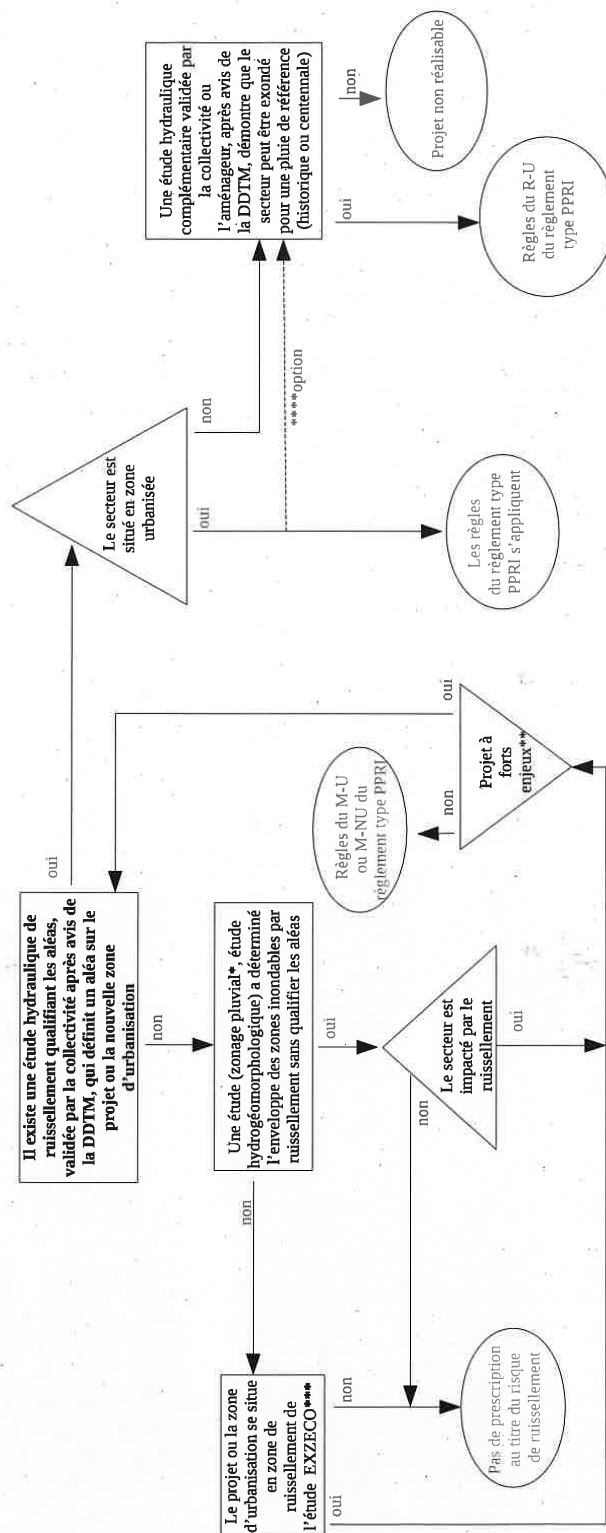
Cette disposition permet par ailleurs de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique, et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleu conformément au Grenelle de l'environnement.

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

Les zones constituant les francs bords sont totalement inconstructibles, et sont classées zones non aedificandi dans les documents d'urbanisme.

Logigramme RUISSELLEMENT

Pour tout projet de construction ou de nouvelle zone d'urbanisation



*La réalisation d'un zonage pluvial peut démontrer que le secteur est situé hors zone inondable. La DDTM peut fournir un cahier des charges type pour réaliser une étude « a minima » de zonage pluvial. Il est rappelé que la réalisation de cette étude est rendue obligatoire dans les 5 ans après l'approbation d'un PPRI.

**Peut être considéré comme projet à forts enjeux :

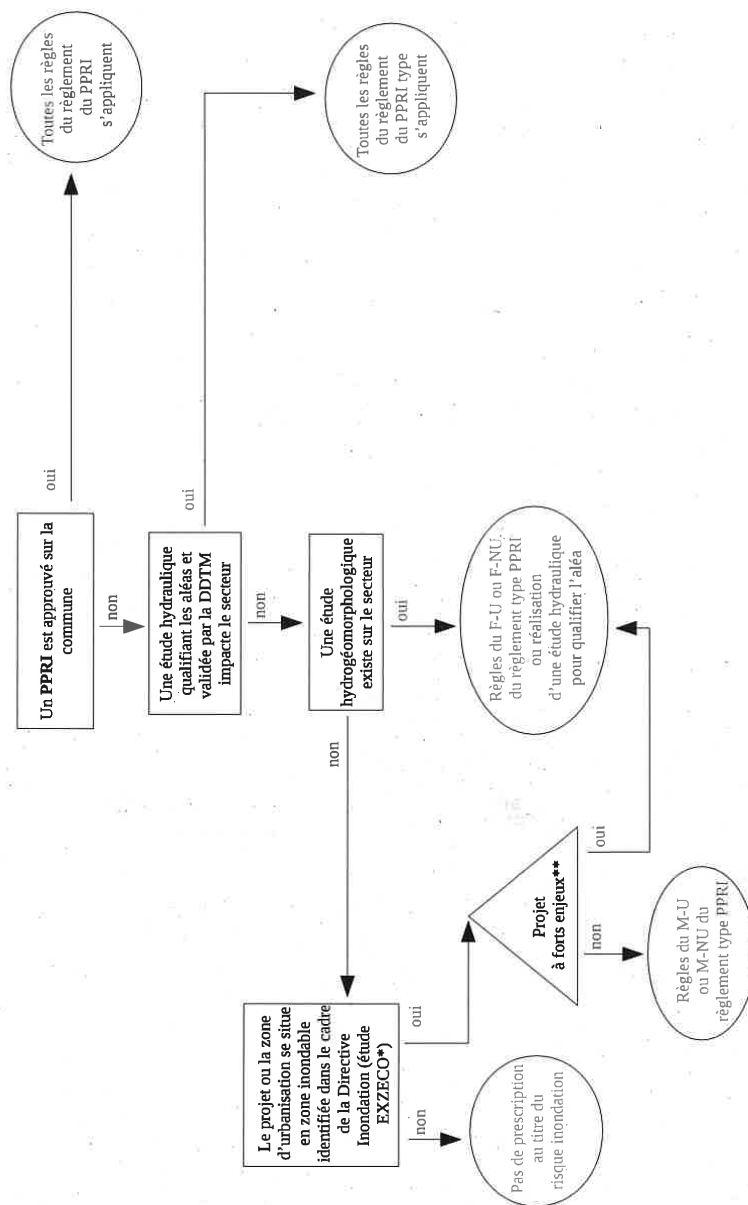
- un projet de construction d'établissements recevant des populations vulnérables (école, collège, lycée, crèche, hôpitaux etc),
- un projet de construction d'établissements stratégiques (casernes de pompier, gendarmerie, établissement de gestion de crise etc)
- un projet d'ensemble accueillant de nombreuses personnes (permis d'aménager, lotissement, ZAC etc)
- un projet à fort enjeu économique (entreprises, zone d'activité etc)
- une zone à urbaniser (zone AU) d'un SCOT ou d'un PLU(i)

***EXZEBO : EXtraction des Zones d'ECoulement, étude réalisée par le CEREMA à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation basée essentiellement sur la topographie, qui permet d'identifier des zones potentiellement inondables

****En secteur urbanisé, en particulier si les règles du PPRI-type ne permettent pas de réaliser le projet, il reste possible de réaliser une étude hydraulique qui démontre que les terrains peuvent être exonérés

Logigramme DEBORDEMENT

Pour tout projet de construction ou de nouvelle zone d'urbanisation



*EXZECO : EXtraction des Zones d'ECOulement, étude réalisée par le CEREMA à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation basée essentiellement sur la topographie, qui permet d'identifier des zones potentiellement inondables

**Peut être considéré comme projet à forts enjeux :

- un projet de construction d'établissements recevant des populations vulnérables,
- un projet de construction d'établissements stratégiques
- un projet d'ensemble accueillant de nombreuses personnes (permis d'aménager, lotissement, ZAC etc)
- une zone à urbaniser (zone AU) d'un SCOT ou PLU(i)

X. ANNEXE 4 - GUIDE PRATIQUE PLUVIAL URBAIN

Envoyé en préfecture le 21/12/2020

Reçu en préfecture le 21/12/2020

Affiché le 22/12/2020

SLO

ID : 030-200066918-20201216-C2020_09_29-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Service : Infrastructures / GEPU
Réf : PP / VR-01
Tél. : 04 66 56 10 82

C2020_09_29

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU 16 DÉCEMBRE 2020

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Christophe RIVENQ, Max ROUSTAN, Jalil BENABDILLAH, Valérie MEUNIER, Aimé CAVAILLE, Jean-Charles BENEZET, Philippe RIBOT, Patrick MALAVIEILLE, Ghislain CHASSARY, Michel RUAS, Eric TORREILLES, Christian TEISSIER, Patrick DELEUZE, Aurélie GENOLHER, Christophe BOUGAREL, Jean-Michel PERRET, Geneviève BLANC, Yves COMTE, Serge BORD, Thierry BAZALGETTE, Julien HEDDEBAUT, Frédéric ITIER, Alain GIOVINAZZO, Sylvain ANDRE, Liliane ALLEMAND, Julie LOPEZ-DUBREUIL, Jean-Pierre BEAUCLAIR, Joseph BARBA, Jean-Jacques VIDAL, Marielle VIGNE, Guy CHERON, Rémy BOUET, Michel MERCIER, Olivier AVOUAC, David GUIRAUD, Fabien FIARD, Thierry JACOT, Pascal MILESI, Bernard HILLAIRE, Didier SALLES, Jean-Claude D'ANTONA, Hélène BON, Jack VERRIEZ, Jacques PEPIN, Andrée ROUX, Guy MANIFACIER, Lionel ANDRE, Cyril OZIL, Jérôme VIC, Johanna HUGUET, Adrien CHAPON, Marc SASSO, René MEURTIN, Gérard BARONI, Patrick JULLIAN, Roch VARIN D'AINVELLE, Laurent CHAPELLIER, Thierry JONQUET, Monique CRESPON-LHERISSON, Georges DAUTUN, Laure BARAFORT, Georges RIBOT, Sébastien MAGNY, Ludovic MOURGUES, Jean-Noël PUDDU, Roseline BOUSSAC, André MONTIGNY, Francis BASSIER, Joseph PEREZ, Jean-Claude ROUILLON, Béatrice LADRANGE, Michèle VEYRET, Evelyne RICHARD, Martine MAGNE, Bruno MAZUC, Marie-Claude ALBALADEJO, Antonia CARILLO, Paul PLANQUE, Christian CHAMBON, Soraya HAQUES, Fabienne FAGES-DROIN, Ysabelle CASTOR, Corinne RAVAUD, Nordine SEKARNA, Jérôme MEYNIER, Cyril LAURENT, Lysiane GUY, Christelle LOZANO, Karine MONTENEZ, Céline FONTBONNE, Arnaud BORD, Nicolas PERCHOC, Lucas CELESTE

POUVOIRS :

Jennifer WILLENS (pouvoir à Nordine SEKARNA), Gérard BANQUET (pouvoir à Philippe RIBOT), Frédéric GRAS (pouvoir à Christophe BOUGAREL), Firmin PEYRIC (pouvoir à Guy CHERON), Alain BENSAKOUN (pouvoir à Michel RUAS), Marie-Christine PEYRIC (pouvoir à Michèle VEYRET), Marc BENOIT (pouvoir à Fabienne FAGES-DROIN), Catherine LARGUIER (pouvoir à Martine MAGNE), Laurent RICOME (pouvoir à Jalil BENABDILLAH), Angélique PEIRETTI-GARNIER (pouvoir à Serge BORD), Guilhem LEMARIE (pouvoir à Geneviève BLANC), Méryl DEBIERRE (pouvoir à Cyril LAURENT)

ABSENTS EXCUSÉS :

Georges BRIOUDES, Michel VIGNE, François SELLE, Henri CROS, Jean-Michel BUREL, Jean-Marie MALAVAL, Elisabeth NAAMAR

Objet : Adoption du Guide Pratique Pluvial Urbain de la Communauté Alès Agglomération

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2224-10,

Vu la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,

Vu la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) n°2015-991 du 7 août 2015 qui confie de nouvelles compétences aux régions et redéfinit les compétences attribuées à chaque collectivité territoriale,

Vu la loi n°2018-702 du 3 août 2018 venant préciser la mise en œuvre du transfert des compétences « eau et assainissement » aux communautés de communes mais aussi celle de la compétence de la gestion des eaux pluviales urbaines,

Considérant que la Communauté Alès Agglomération est compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines depuis le 1^{er} janvier 2020,

Considérant que dans ce cadre, il appartient à la Communauté d'Agglomération d'élaborer et d'approuver, en cas de nécessité, le zonage des eaux pluviales urbaines mentionné à l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales applicable sur le territoire de ses communes membres,

Considérant que ce document cartographique, comprenant une annexe réglementaire, permet notamment d'identifier les parties urbanisées et à urbaniser des territoires communaux où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour maîtriser le ruissellement et pour collecter efficacement les eaux pluviales,

Considérant que de par sa nature, le zonage pluvial urbain est donc susceptible d'avoir des effets sur les documents d'urbanismes en cours d'élaboration, de modification ou de révision,

Considérant qu'à ce titre, dans un souci de cohérence de l'action communautaire et de bonne information, il est opportun pour la Communauté Alès Agglomération de communiquer à ses communes membres un Guide Pratique Pluvial Urbain (cf. annexe) permettant à ces dernières de prendre connaissances des recommandations et mesures techniques prises en considérant par la Communauté d'Agglomération au cours de l'élaboration ou de la mise à jour des zonages des eaux pluviales urbaines,

Considérant que ce guide pratique, à valeur informative et conforme aux guides techniques à vocation hydraulique établis au niveau départemental et national, devra être pris en considération par les communes membres au cours de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme,

APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET PROCÉDÉ AU VOTE,

APPROUVE

Le Guide Pratique Pluvial Urbain de la Communauté d'Alès Agglomération tel qu'il est annexé à la présente délibération.

AUTORISE

Monsieur le Président d'Alès Agglomération à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la communication aux communes membres du guide pratique ci-dessus mentionné.

Pour extrait conforme,
 Le Président,
Christophe RIVENQ



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté Alès Agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Les conditions d'exercice de recours, notamment en termes de délais, sont susceptibles d'être modifiées dans le cadre du dispositif lié à l'épidémie de Covid-19 et à l'état d'urgence sanitaire et de l'application de l'ensemble de la réglementation subséquente.

CHAPITRE 1 : COMPENSATION A L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

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

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

- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à **100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé** (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme).

- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel, par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention ou d'autres systèmes techniques à valider, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.

- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par **infiltration naturelle** dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un **dispositif de vidange** ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres / seconde / hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

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

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

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

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et voue un double usage

(jardin,...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

CHAPITRE II : CONSERVATIONS ET PRÉSERVATIONS DES ÉCOULEMENTS DE SURFACE ET DES PASSAGES D'EAUX

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

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

2.1) Clôtures

- Clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement)

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

- Clôtures situées en dehors des zones inondables

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

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

2.2) Fossés

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

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

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

2.3) Collecteur pluvial

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

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

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

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

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

La couverture, la canalisation et le déplacement des talwegs et fossés sont interdits, sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (créations d'ouvrage d'accès aux propriétés, nécessité de stabilisation des berges, opérations d'aménagement d'ensemble soumis à dossier loi sur l'eau, ...) et/ou étude hydraulique spécifique analysant l'impact du projet.

2.5) Passage d'eau

Un **passage d'eau de ruissellement** est un terme désignant le cheminement des eaux de ruissellement surfaciques qui n'apparaît que lors des précipitations. Contrairement au cheveu hydrographique de surface (talweg, ruisseau) qui est recensé ou identifié sur les plans de zonage, ces passages d'eaux temporaires sont difficilement identifiables par temps sec.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau de ruissellement, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale permettant l'écoulement normal de l'eau de ruissellement lorsque celle-ci n'est pas mentionnée sur le règlement graphique.

Lors des constructions et des travaux liés à l'aménagement des sols, le pétitionnaire prendra toutes les dispositions pour ne pas modifier par la main de l'Homme les écoulements de surface.

- **cours d'eau** : par défaut, les cours d'eau sont identifiés par référence à la cartographie IGN

- **balisage permanent** : en cas d'inondation, les bassins et les piscines ne sont plus visibles en raison de la turbidité de l'eau due aux matières en suspension (argiles, limons). L'objectif de la mesure est d'installer un dispositif de balisage permettant de repérer l'emprise des piscines et des bassins. Des balises de couleur vive et verticales facilitant leur repérage délimitent le périmètre des piscines et des bassins. Les balises devraient être fixées à demeure. La hauteur conseillée pour les balises est de 1,60 m puisqu'elles restent visibles pour des hauteurs d'eau conséquentes.

- **bassin de rétention des eaux pluviales** : zone de stockage des eaux pluviales, préférentiellement à ciel ouvert destinée à provisoirement stocker de l'eau de pluie et réduire le ruissellement pluvial pour éviter des inondations en aval du bassin versant ; cette eau peut être peu à peu infiltrée vers la nappe ou lentement libérée par un débit de fuite de 7 litres /seconde / hectare imperméabilisé.

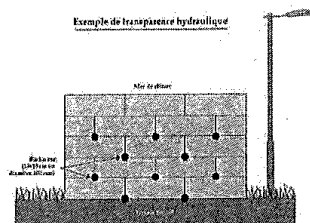
Le bassin de rétention collecte l'ensemble des surfaces nouvellement imperméabilisées et il est dimensionné à minima pour une volume équivalent à 100 litres par mètre carré étanché.

Les bassins de rétention peuvent prendre des formes multiples et avoir des usages complémentaires de type bassin paysagé, bassin végétalisé, noues, terrain de jeu, jardin potager, aire de stationnement... dès le moment où l'ouvrage fait office d'une rétention utile respectant les prescriptions techniques édictées et dans le respect des réglementations d'usages en vigueur.

L'objectif est d'assurer une bonne intégration paysagère et sociale des ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols.

- **clôture transparente en zones d'aléas inondation (PPRi) et/ ou ruissellement pluvial (ex : EXZECO)** : clôture constituée a maxima d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage, d'une grille ou de haies-vives.

- **clôture transparente hors zones d'aléas inondation / ruissellement** : clôture assurant la libre circulation des eaux par temps de pluie par la mise en place de barbacanes adaptées. Les barbacanes seront à minima d'un diamètre 100 mm ou de 10 cm x 10 cm situées à 2 mètres au maximum les unes des autres et positionnées en quinconce afin d'assurer la libre circulation des eaux et ne pas modifier les servitudes naturelles d'écoulement dans le respect de l'article 640 du code civil.



- **débit de fuite** : vidange du bassin de rétention par infiltration naturelle ou vers un exutoire hydraulique à raison de 7 litres seconde par hectare imperméabilisé

- **extension** : augmentation de l'emprise au sol et / ou de la surface de plancher d'un bâtiment.

- **fossé recensé** : fossé apparaissant sur le cadastre (mitoyen ou non mitoyen) et/ou apparaissant dans la carte de zonage pluvial identifiant les fossés pluviaux existants. Les fossés non recensés mais dont l'existence est signalée par le pétitionnaire à l'occasion de sa demande de permis ou de sa déclaration préalable seront considérés comme des fossés recensés.

- **Lit mineur d'un cours d'eau** : le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

- **locaux annexes** : *une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.*

- **pluie exceptionnelle** : Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m² ou mm/m²) en référence aux événements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années, la valeur calculée pour cet événement pluvieux est de 100 mm par heure.

- **remblaiement** : Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité (matériaux rapportés de l'extérieur utilisés pour la rehausse de la parcelle et des altimétries du terrain).

- **surface imperméabilisée** (ou imperméabilisation nouvelle) : surface naturelle modifiée par la création de bâtiments, terrasses, piscines, abris de jardin, annexes, parkings, voies d'accès... Il est précisé que la modification du sol naturel pour créer des voies d'accès et des aires de stationnement réalisées en pavés autobloquants ou en matériaux compactés de type tout venant, graves non traitées, evergreen, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des éléments fins, sont considérées comme imperméables.

- **travaux d'exhaussement** : travaux consistant à rehausser l'altitude du terrain naturel par la mise en place de remblais.