

PLU

Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Commune de
Lédénon

Approbation du PLU :
18 Octobre 2022

Modification simplifiée n°1
approuvée le :
6 novembre 2025

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU
n°1 approuvée le :
16 décembre 2025

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lédénon	
Nom du fichier	Règlement
Version	Déclaration de Projet Valant Mise en Compatibilité du PLU
Rédacteur	SIG
Vérificateur	MEBL
Approbateur	BEP

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	31
Zone UA	31
Zone UB	37
Zone UC	47
Zone UD	56
Zone UE	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	71
Zone 1AU	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	80
Zone A	80
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	88
Zone N	88

DISPOSITIONS GENERALES

A – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lédénon.

B – Division du territoire en zones

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

▪ Les zones urbaines, dites U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

La zone **UA** correspond au centre ancien de la commune de Lédénon.

La zone **UB** correspond au tissu pavillonnaire en continuité immédiate du village de Lédénon. Ce tissu a vocation à être densifié et devenir l'extension du village. La zone UB est desservie par le réseau public d'assainissement collectif.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur **UBa1**, secteur stratégique de renouvellement urbain, sur le site du stade, correspondant au foncier communal et réalisable à court terme.
- le sous-secteur **UBa2**, secteur stratégique de renouvellement urbain, sur le site de l'ancien couvoir et du stade, correspondant aux parcelles privées et réalisable à court terme.

L'urbanisation des sous-secteurs **UBa1** et **UBa2** est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone **UC** correspond aux secteurs pavillonnaires de Lédénon. Elle est divisée en deux sous-secteurs, déterminés par gradients de densité :

- le sous-secteur **UCa**, tissu pavillonnaire peu dense présentant des enjeux de densification modérée,
- le sous-secteur **UCb**, tissu pavillonnaire peu dense, périphérique, présentant de faibles enjeux de densification. .

La zone **UD** correspond aux secteurs pavillonnaires de faible densité, dont la densification est contrainte par la topographie.

La zone **UE** correspond aux secteurs à vocation économique de la commune. Elle comprend :

- Les zones **UEa** et **UEa1**, réservé au circuit automobile dont les constructions et installations autorisées doivent être réalisées au sein de l'emprise constructible délimitée au plan de zonage du PLU.
- La zone **UEs**, correspondant au secteur d'implantation de l'entreprise Hydro et des espaces de stationnement, classée SEVESO.

▪ Les zones à urbaniser, dites AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

La zone **1AUa** correspond au secteur d'urbanisation future Vallanguinon : il s'agit d'une zone à urbaniser à moyen ou long terme, dont l'urbanisation est subordonnée à la réalisation préalable de réseaux et d'aménagement de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés par une pluie de période de retour centennale,

L'urbanisation de la zone **1AU** est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

▪ Les zones agricoles, dites A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de Lédénon.

La zone A comprend :

- Le sous-secteur Ap correspondant aux secteurs agricoles à protéger, présentant des enjeux paysagers,
- Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités At correspondant à un hébergement hôtelier.
- Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités Av correspondant au secteur d'implantation de l'entreprise Vilmorin.
- Le sous-secteur Al, à vocation récréative ou de loisirs, dans laquelle sont autorisés des aménagements publics légers à destination de stationnement, sportif et de loisirs.

▪ Les zones naturelles, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers de Lédénon à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

La zone N comprend :

- Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités Nx, réservé à des activités économiques existantes et dans lequel seules les constructions existantes peuvent évoluer.
- Le sous-secteur Nstep, reconnaissant la station d'épuration existante.
- Le sous-secteur Nph, permettant l'accueil d'installations dédiées à la production d'énergie photovoltaïque au sol.

C – Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment, par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas les règles de la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L. 111-15 du code de l'urbanisme).

D – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

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

E – Les Espaces Boisés Classés

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

F – Les Emplacements Réservés

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
C1	Aménagement d'un giratoire au droit de l'intersection de la RN 86 à la RD 223	Commune	4 909 m ²
C2	Elargissement et déviation du chemin de la combe de Noailles	Commune	26 530 m ²
C3	Elargissement des chemins de l'Esperel et de la Servie	Commune	1 988 m ²
C4	Création d'un équipement public pour l'assainissement pluvial	Commune	1 992 m ²
C5	Bassin de rétention des eaux de ruissellement	Commune	15 726 m ²
C6	Bassin de rétention des eaux de ruissellement	Commune	8 577 m ²
C7	Elargissement du Boulevard de l'avenir	Commune	272 m ²
C8	Equipement d'intérêt collectif et jardins familiaux	Commune	40 512 m ²
D1	Elargissement de la RD 223 entre la RN 86 et l'entrée de l'agglomération	Département	15 122m ²
D2	Elargissement de la RD 823 entre la RN 86 et la RD 223	Département	5 160m ²
D3	Elargissement de la RD 427 entre l'entrée de l'agglomération et la future voie du chemin de la combe de Noailles	Département	2 215m ²

G – Servitudes non aedificandi

Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures. Dès lors, les constructions doivent être implantées au-delà de ces espaces. Les servitudes non aedificandi sont reportées au plan de zonage du PLU.

H – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Le code de l'environnement, notamment son article L.571-10, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les arrêtés préfectoraux sont joints en pièce 7.2 - Annexes informatives du PLU.

La commune est affectée par le bruit pour les infrastructures suivantes :

- L'autoroute A9, classée voie bruyante de type 1, dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 1998/12/29-3634),
- La RD6086, classée voie bruyante de type 2, dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 2014/03/12-019),
- La RD6086, classée voie bruyante de type 3, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 2014/03/12-019),
- La voie ferrée ligne 800 000, classée voie bruyante de type 1, dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 2016-0308),

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets

95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

I – Dispositions générales relatives au réseau routier départemental

Le Département du Gard a édicté son Règlement de Voirie Départemental, approuvé le 18 mars 2015.

La commune de Lédénon est traversée par 6 routes départementales, dont le niveau de classement au Schéma Routier Départemental du Gard est indiqué dans le tableau ci-après.

En dehors des zones urbanisées, une marge de recul par rapport à l'axe des routes départementales est définie par le Règlement de Voirie Départemental.

	Niveau SRD	Recul
RD 6086	2	35 m
RD 427	3	15 m
RD 205, 223, 500, 823	4	15 m

Les marges de recul sont indiquées dans le tableau ci-contre ainsi que pour chacune des zones du PLU concernée (articles 6 du règlement des zones).

Les reculs sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Les reculs s'appliquent aux constructions ainsi qu'aux piscines.

Par ailleurs, toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

J – Les éléments de patrimoine historique protégés

Monuments Historiques

La commune est concernée par plusieurs monuments historiques classés ou inscrit au titre des Monuments Historiques : ruines du Château, Villa solaire, aqueduc de Nîmes.

Ils font partie des servitudes d'utilité publiques et sont concernés par un périmètre de protection de 500 mètres autour du bâtiment (voir pièce 6 – Servitudes d'Utilité Publique du PLU).

Sites Inscrit et Classé

La commune est concernée par deux Sites Inscrit et Classé : Site Inscrit du Village et du Château, Site Classé des Gorges du Gardon, Pont du Gard et garrigues nîmoises.

Ils font partie des servitudes d'utilité publiques et sont concernés par un périmètre de protection de 500 mètres autour du bâtiment (voir pièce 6 – Servitudes d'Utilité Publique du PLU).

K - Les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver

Le plan de zonage comporte des **éléments remarquables** en référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) du Vistre.

- **Dispositions particulières pour les Espaces de Bon Fonctionnement répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :**

Les espaces de mobilités fonctionnels correspondent à l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le ou les chenaux fluviaux assurent des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le

fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres. Ils sont repérés dans le présent PLU au titre du Code de l'urbanisme comme des corridors écologiques.

Article R.151 43 du Code de l'Urbanisme : « *Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :*

[...] Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; [...] ».

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Article 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) par un tramage au titre du R151-43-4 sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 13 - Espaces libres et plantation

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF par un tramage au titre du R.123.11-i du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdite, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

L - Dispositions générales relatives à l'assainissement des eaux usées

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes. En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau, tout prélèvement inférieur ou égal à 1000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques :

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Cette autorisation pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront pas notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire

Autour de la station d'épuration communale, un périmètre sanitaire de 100m doit être respecté au sein duquel aucune nouvelle construction à destination d'habitat, de loisirs ou d'accueil du public ne peut être autorisée.

M – Etude Acoustique sur le circuit de vitesse de Lédénon

Une étude acoustique sur le circuit de Lédénon a été réalisée par la commune de Lédénon. L'étude complète est annexée au Plan Local d'urbanisme de la commune de Lédénon dans les annexes informatives.

Deux zones sont impactées à des degrés distincts de nuisances sonores :

- La zone A : zone modélisée soumise à de fortes émergences sonores, dans laquelle des prescriptions s'appliquent,
- La zone B : zone modélisée soumise à des émergences sonores moyennes, dans laquelle des recommandations sont formulées.

L'interprétation du zonage de l'étude est reportée au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Lédénon, dans la carte des contraintes.

Règlement applicable dans les zones A et B :

Dans la zone A :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitat sont interdites.
- L'extension des constructions à destination d'habitat et d'activité existantes est autorisée, sous réserve que l'isolement des pièces de vie réponde aux objectifs minima d'isolement de façade de sorte que le niveau de 35dBA en journée soit respecté (conformément à l'arrêté du 23 Juillet 2013 concernant la définition des objectifs d'isolement de façade pour les projets de logements et par rapport aux bruits des infrastructures de transport).

Dans la zone B :

- Il est recommandé pour les nouvelles constructions de privilégier une implantation décentrée par rapport à la parcelle en orientant la façade de telle façon qu'elle délimite un espace extérieur calme (jardin/terrasse) à l'opposé de la source de bruit (soit vers le sud).
La disposition des pièces privilégiera d'implanter dans les zones exposées au bruit la journée, les garages, celliers, salle de bain qui feront office d'espace tampon ou d'écran par rapport aux pièces à vivre et chambres situées à l'opposé. Les pièces de vie telles que salon, salle à manger, bureau, véranda, salle de jeux, pourront être placées au sud.

En terme d'aménagement extérieur, la plantation de haies vives non taillées constituées d'espèces non allergènes et adaptées au climat méditerranéen sera favorisée.

N – Erosion des berges des cours d'eau et des valats

Afin de prévenir l'érosion des berges des cours d'eau et valats, et assurer leur entretien, un recul de 10m des berges est imposé pour les constructions et annexes. Un recul de 4m est imposé pour les clôtures.

Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats.

O – Le Plan de Prévention du Risque Inondation sur la commune de Lédénon

Le PLU de Lédénon est soumis au Plan de Prévention des Risques inondation approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (voir pièce 6 - Servitudes d'Utilité Publique du PLU). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Lédénon dans la carte des contraintes.

Le règlement du PPRI se superpose aux règles édictées par le PLU.

P – Zonage du risque inondation par ruissellement pluvial

Un zonage du risque inondation par ruissellement pluvial a été réalisé par la commune de Lédénon. L'étude complète est annexée au Plan Local d'Urbanisme dans les annexes sanitaires. Le zonage du risque et la carte des hauteurs de calage des planchers par rapport au terrain naturel sont reportés au plan de zonage du PLU de Lédénon, dans la carte des contraintes.

Le zonage du risque de ruissellement pluvial fixe des règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des bâtiments. Ces dispositions sont différentes en zone urbaine ou en zone non urbaine. Le règlement du zonage du risque inondation par ruissellement pluvial se superpose aux règles édictées par le PLU.

■ Prescriptions du zonage du risque lié aux ruissellements

Il s'agit de prescriptions sur le zonage du risque en dehors de l'emprise définie dans le PPRI.

Remarque sur la définition des conditions de calage des planchers

Le règlement prévoit des constructions sous condition de surélévation des planchers. La hauteur de calage des planchers par rapport au terrain naturel imposée sur le plan de zonage du PLU dans la **carte des contraintes** constitue un minimum à atteindre.

Les hauteurs de calage des planchers par rapport au terrain naturel sont reportées au plan de zonage du PLU de Lédénon dans la carte des contraintes.

RÈGLEMENT POUR ZONE URBANISEE OU NON À RISQUE FORT

Article 1 : SONT INTERDITS dans les zones F-NU, F-U et F-Ucu

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

- la reconstruction de **bâtiments sinistrés** par une inondation,
- la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
- l'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
- l'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
- la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,
- la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
- la création de nouvelles **déchetteries**,
- la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
- la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol,

2) la **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

- la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- la création de nouveaux **cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants.

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans les zones F-NU, F-U et F-Ucu

Article 2-1 : constructions nouvelles

- La **reconstruction** est admise sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

- L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

- L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie dans sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

Dans le ***cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm***, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote définie en sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

- L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote définie** sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins **30cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

L'extension au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm).

Dispositions strictement limitées à la zone F-Ucu :

*** L'extension des bâtiments existants**, même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements, est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),
- que les surfaces créées n'excèdent pas 2 fois l'emprise au sol initiale.

À l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

* **La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :

- que la création fasse suite à une démolition,
- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables

(a du lexique),

- que les niveaux situés sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

- que les surfaces créées n'excèdent pas 3 fois l'emprise au sol du bâtiment démoli.

Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions, pouvant être destinées à du logement.

La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PRIE dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

À l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PRIE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PRIE de batardeaux.

- **disposition strictement limitée à la zone F-Ucu : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants**, même avec augmentation du nombre de logements, sont admis *au niveau du sol existant (et non plus à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes comme dans le reste des zones de danger F-U et F-NU)*, sous réserve :
 - qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
 - que les niveaux sous la PRIE ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

À l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PRIE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces et d'étages en logements.

Article 2-3 : autres projets et travaux

- Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.)

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc ...) devront être stockés au-dessus de la cote définie dans sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés sur la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- Les travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

- L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
 - que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
 - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.
- La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire

dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

- Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.
 - Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
 - Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.
 - L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
 - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
 - que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol

Règlement pour zone NON URBANISEE à risque MODERE

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone M-NU

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes suivant :

1) les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

- la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
- l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des **locaux d'habitation** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
- l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des **locaux d'activités et de stockage** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
- la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'**annexes**,
- la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- la création de nouvelles **déchetteries**,
- la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
- la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol,

- 2) la **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 7) la création de nouveaux **cimetières**,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone M-NU

Article 2-1 : constructions nouvelles :

- La **reconstruction** est admise sous réserve :
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie dans sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.
- L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

- L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote de calage des planchers définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau), sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote de calage des planchers définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

- Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm.

- **L'extension au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm).

- La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

À l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

- Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.)

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc..) devront être stockés au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

Pour les **équipements portuaires** :

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- Les travaux d'**aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

- L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
 - que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,

- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

- La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.
- Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.
- L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;

- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote définie en sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm ;

- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

- Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

- La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

- La **création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage** nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),

- de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,

- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),

- de caler la surface du plancher à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm.

Règlement pour zone URBANISEE à risque MODERE

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone M-U (et M-Ucu le cas échéant)

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1b) *la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,*
- 1f) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 1g) la création de nouvelles **déchetteries**,
- 1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
- 3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 7) la création de nouveaux **cimetières**,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone M-U (et MUcu le cas échéant)

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La **reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm.

c) La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm.

Dans le cas **de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm.

d) La **création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm.

e) La **création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm.

g) **dispositions strictement limitées à la zone M-Ucu :**

* **L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes ne soient pas destinés à des locaux de logement (b), A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30 cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

* **La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes ne soient pas destinés à des locaux de logement (b).

h) La création d'**annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-2 : constructions existantes

i) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2^{ème} alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm de batardeaux.

j) **disposition strictement limitée à la zone M-Ucu : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis *au niveau du sol existant (et non plus à cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes comme dans le reste des zones de précaution M-U)*, avec ou sans changement de destination, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux sous la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au

PCS,

- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes).

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

o) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

p) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

q) Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.

r) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation

du volume remblayé en zone inondable.

s) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

t) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes moins 30cm ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote définie sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

u) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

Q - LEXIQUE

A

Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le domaine privé.

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.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

B

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Construction

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

Construction existante

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

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Voir définition emprise au sol.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche... ne constituent pas des constructions contigües.

E

EBF (Espace de Bon Fonctionnement)

Etendue périphérique à la zone humide, au sein de laquelle se déroulent des processus écologiques

permettant de pérenniser le bon fonctionnement de cet espace

Emprise au sol

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

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.

Emprises publiques

Constitue une emprise publique pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles.

Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

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.

F

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

G

Gabarit

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

Génoise

Fermure d'avant-toit ou corniche formée d'un ou plusieurs rangs de tuiles-canal posées en encorbellement pour permettre la ventilation sous toiture.

H

Hauteur

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

I

Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »



Limite séparative

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.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Logement locatif social

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.



Mur de soutènement

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque 'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.



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 permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Ouvrages publics

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de

transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.



Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise etc.)

Sous-sol

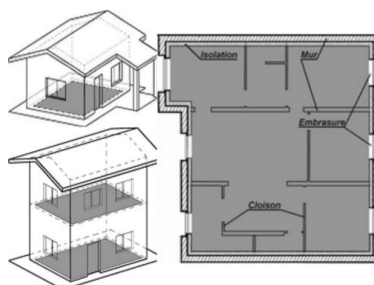
Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50m à 1,50m).

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



T

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain Naturel (TN)

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Toiture-terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

U

Unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

V

Voie

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UA

La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Lédénon.

- La zone UA est en partie concernée par l'**aléa ruissellement pluvial en zone urbaine** (M-U et M-Ucu).

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

- La zone UA est en partie concernée par l'**aléa feu de forêt**.

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf aléa feu de forêt dans les annexes du rapport de présentation).

- La zone UA est en tout ou partie concernée par l'**étude d'impact acoustique sur le circuit de Lédénon** (zone B).

Se référer aux prescriptions et/ou recommandations énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

■ Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravanes isolées et groupées.

■ Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UA, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 300 m²,
- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m², doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UA 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... dans les conditions fixées par les services publics concernés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- Le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés,
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

■ Article UA 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de béliet, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

▪ Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

▪ Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les articles 640, 641 et 681 du code civil doivent être respectés.

Tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et à infiltration. L'ouvrage sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...). Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et /ou collectées vers le système en question.

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Cependant, les surfaces telles que les structures alvéolaires, voies d'accès réalisées en gravier supérieur à 10 mm ... pourront être associées à un coefficient de 0.5 dans le calcul des surfaces imperméabilisées.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux pluviales joint aux annexes du PLU**.

▪ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

■ Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans la zone UA, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes, à modifier ou à créer).

Les annexes (hors piscines) peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constituent une limite séparative (se référer au lexique dans les dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions, annexes et piscines doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

■ Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

■ Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UA, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ne peut pas excéder 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc.

■ Article UA 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Article *R111-21 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Sont interdits : les abris en matériaux hétéroclites, tels qu'en tôles de type ondulées ou rainurées.

■ Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.

La pente des toitures respectera une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- et de ne pas dépasser 25% de la surface totale de la toiture.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % de la surface totale de la toiture.

■ Façades

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit.

Les enduits seront grattés, frottés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

La peinture des façades est interdite pour les constructions nouvelles.

En réhabilitation, la peinture des façades est autorisée.

Toutes fioritures sont interdites en façade.

Les couleurs de l'enduit autorisées sont recensées par le nuancier de la mairie. Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Les ouvertures seront, de préférence, plus verticales qu'horizontales. Les matériaux de type pvc pourront être accordés après avis de l'ABF dans le périmètre du Château. La couleur des fenêtres et des volets devront respecter le nuancier mis à disposition en mairie. Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, antennes, climatiseurs et blocs techniques sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade et masqués. Ils ne doivent pas déborder sur l'emprise publique.

■ Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

- En bordure du domaine public, elles seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduite sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes.
Elles pourront être constituées de murs bahuts de 0,60m de hauteur minimum surmontées d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simple de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre.
Elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte.
- En limites séparatives les clôtures nouvelles seront constituées par un grillage à claire voie de couleur verte doublée d'une haie vive d'essences locales.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Les clôtures devront veiller à respecter une transparence hydraulique dans les secteurs concernés par les aléas ruissellement et inondation. Par exemple, agrémentées de buses permettant le ruissellement de l'eau.

▪ **Energies solaires**

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Les éoliennes sont interdites.

■ **Article UA 12 – Stationnement**

Dans la zone UA, le stationnement sera réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement.

Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).

En cas de restauration d'immeubles existants, dans leur volume, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de création de nouveaux logements ni de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

En matière de stationnement pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement par logement, de préférence sécurisé et abrité, pour les opérations de plus de 4 logements.

■ **Article UA 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Zone UB

La zone UB correspond au tissu pavillonnaire en continuité immédiate du village de Lédénon. Ce tissu a vocation à être densifié et devenir l'extension du village. La zone UB est desservie par le réseau public d'assainissement collectif.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **le sous-secteur UBa1**, secteur stratégique de renouvellement urbain, sur le site du stade, correspondant au foncier communal et réalisable à court terme.
- **le sous-secteur UBa2**, secteur stratégique de renouvellement urbain, sur le site de l'ancien couvoir correspondant aux parcelles privées et réalisable à court terme.

L'urbanisation des sous-secteurs UBa1 et UBa2 est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

-La zone UB est en partie concernée par **l'aléa ruissellement pluvial en zone urbaine (M-U)**.

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

- La zone UB est concernée en partie par **l'aléa feu de forêt**.

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf aléa feu de forêt dans les annexes du rapport de présentation).

-La zone UB et les sous-secteurs UBa1 et UBa2 sont en tout ou partie concernés par **l'étude d'impact acoustique sur le circuit de Lédénon** (zone B).

Se référer aux prescriptions et/ou recommandations énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

■ Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB, incluant les sous-secteurs UBa1 et UBa2 sont interdits :

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravanes isolées et groupées.

■ Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UB, exceptés les sous-secteurs UBa1 et UBa2, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 300 m²,
- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m², doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

Dans les sous-secteurs UBa1 et UBa2 uniquement sont autorisées sous conditions :

- Les opérations d'ensemble à vocation mixte (habitat et activités compatibles avec l'habitat, commerces dont la surface de plancher n'excède pas 200 m², bureaux, artisanat dont la surface de plancher n'excède pas 200 m² et non nuisant), sous réserve :
 - De la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
 - De la compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
 - De l'affectation d'un minimum de 20% des futurs logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux répondant aux critères de la loi SRU.
Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UB 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

■

▪ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... dans les conditions fixées par les services publics concernés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- Le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés, et doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

■ Article UB 4 – Desserte par les réseaux

▪ Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Les modalités applicables aux installations

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

▪ Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

▪ Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les articles 640, 641 et 681 du code civil doivent être respectés.

Tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et à infiltration. L'ouvrage sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...). Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et /ou collectées vers le système en question.

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Cependant, les surfaces telles que les structures alvéolaires, voies d'accès réalisées en gravier supérieur à 10 mm ... pourront être associées à un coefficient de 0.5 dans le calcul des surfaces imperméabilisées.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux pluviales joint aux annexes du PLU**. Les prescriptions ci-après sont issues du règlement du dit document.

Prescriptions générales

Les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales sont fonction de la taille du projet (les surfaces considérées sont celles de la parcelle totale et non uniquement celle de la surface construite). En effet, pour des projets de grande et moyenne dimension, le bassin de rétention constitue une solution technique de gestion des eaux à privilégier. Cette solution n'est cependant pas adaptée à des projets de petites tailles.

Lors de la mise en place d'un ouvrage de rétention, toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers l'ouvrage (via des chéneaux et réseaux par exemple).

Les bassins de rétention doivent se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable. La vidange du bassin de rétention devra se faire en moins de 48 h (en cas d'événements pluvieux consécutifs). Il est rappelé que les cuves de stockage des eaux pluviales ne sont pas considérées comme des ouvrages de rétention, ces derniers devant toujours être vides avant un événement pluvieux pour pouvoir être opérationnels.

Dans le cas d'un rejet au milieu naturel, le pétitionnaire lors de sa demande auprès des services de l'état devra proposer un ou plusieurs exutoires à l'ouvrage de rétention. En cas d'événement exceptionnel, les eaux qui surverseront de l'ouvrage de rétention devront dans la mesure du possible suivre le cheminement des écoulements tel qu'il était avant aménagement, ou être dirigées vers le réseau pluvial de la voirie.

Pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m² :

Toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers un ouvrage de rétention (via des chéneaux et réseaux par exemple). Les ratios à appliquer sont ceux définis dans le guide technique pour l'élaboration des dossiers loi sur l'eau réalisé par la DISE. Le volume de rétention est à calculer sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite de l'ouvrage sur la base de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé.

Les bassins de rétention devront se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable.

La vidange du bassin de rétention par infiltration sera privilégiée. Une étude de perméabilité du sol devra cependant être réalisée pour vérifier la faisabilité de cet aménagement.

Pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300m² :

Pour des parcelles de petites tailles, la rétention n'est pas techniquement envisageable. La compensation à l'imperméabilisation n'est pas obligatoire. Cependant, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales peuvent être mise en place pour limiter les effets de l'imperméabilisation.

Les principales techniques sont citées ci-dessous :

- noues et fossés,
- tranchées drainantes ou tranchées infiltrantes,
- puits d'infiltration,
- mares et bassins,
- cuves et citernes,
- toitures stockantes,
- structures poreuses.

Pour les lotissements :

- Lotissements jusqu'à 10 lots (inclus)

Plusieurs méthodes de rétention peuvent être envisagées :

- un aménagement commun pour l'ensemble des lots et des espaces communs (voiries, ...),
- un aménagement par lot et un aménagement pour les espaces communs,
- une combinaison des deux tirés précédents.

Dans le cas d'un aménagement commun pour l'ensemble des lots et des espaces communs, les ratios d'imperméabilisation à considérer sont ceux définis par la DDTM 30 dans le guide technique pour l'élaboration des dossiers Loi sur l'Eau.

Superficie du lot (m ²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m ²)
Inférieure ou égale à 200 m ²	Surface totale du lot
Entre 200 et 600 m ² inclus	Au moins égale à 50 % de la surface du lot, 200 m ² minimum
Entre 600 et 1000 m ² inclus	Au moins égale à 40 % de la surface du lot, 300 m ² minimum
Supérieure à 1000 m ²	Au moins égale à 30 % de la surface du lot, 400 m ² minimum

Tableau 1 : Surface considérée comme imperméabilisée (DDTM30)

Les ratios à appliquer pour la compensation à l'imperméabilisation sont identiques à ceux définis précédemment : le volume de rétention est à calculer sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite de l'ouvrage sur la base de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé. Pour tous projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 1000 m², la demande de rejet au réseau doit s'accompagner d'une étude de perméabilité du sol démontrant que la vidange du bassin par infiltration n'est pas possible.

- Lotissements supérieurs à 10 lots

La rétention collective est obligatoire. Les aménagements proposés devront être dimensionnés en considérant l'ensemble des lots ainsi que les espaces communs. Les ratios d'imperméabilisation à considérer sont ceux définis par la DDTM 30 :

Superficie du lot (m ²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m ²)
Inférieure ou égale à 200 m ²	Surface totale du lot
Entre 200 et 600 m ² inclus	Au moins égale à 50 % de la surface du lot, 200 m ² minimum
Entre 600 et 1 000 m ² inclus	Au moins égale à 40 % de la surface du lot, 300 m ² minimum
Supérieure à 1 000 m ²	Au moins égale à 30 % de la surface du lot, 400 m ² minimum

Tableau 2 : Surface considérée comme imperméabilisée (DDTM30)

Pour la compensation à l'imperméabilisation les ratios à appliquer sont les suivants : le volume de rétention est à calculer sur la base de **100 l/m² de surface imperméabilisée** et le **débit de fuite** de l'ouvrage sur la base de **7 l/s/ha** de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm² sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé.

Pour tous projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 1000 m², la demande de rejet au réseau doit s'accompagner d'une étude de perméabilité du sol démontrant que la vidange du bassin par infiltration n'est pas possible.

Pour ces lotissements, une étude hydraulique pourra être demandée par les services instructeurs.

Dans le cadre d'une extension :

Concernant les extensions de bâtiments, celles inférieures à 20 m² ne sont soumises à aucune réglementation dans le zonage pluvial. Pour celles supérieures à 20 m², un ouvrage de rétention est à mettre en place. Il est à dimensionner sur la base des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Dans le cadre d'une déconstruction/reconstruction :

En cas de déconstruction/reconstruction, hors cas de sinistre entraînant la reconstruction totale du bâti, si la surface imperméabilisée après reconstruction est inférieure ou égale à celle avant reconstruction, aucune rétention n'est à réaliser. Dans le cas contraire, une rétention est à mettre en place : la réglementation du zonage pluvial s'applique sur l'unité foncière.

■ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans la zone UB, exceptés les sous-secteurs UBa1 et UBa2, les constructions principales doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les annexes de la construction principale de moins de 3,5 mètres de hauteur à l'égout et 6 mètres au faîtage, dont l'implantation est établie en fonction de la largeur de la voie publique :

- Si la voie a une largeur supérieure à 4,5 mètres, les annexes peuvent s'implanter en alignement de la voie publique. La façade sur rue de l'ensemble des annexes ne doit alors pas dépasser 5 mètres.
- Si la voie a une largeur inférieure à 4,5 mètres, les annexes doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

Dans les sous-secteurs UBa1 et UBa2 les constructions, y compris les annexes (hors piscines) peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constituent une limite séparative (se référer au lexique dans les dispositions générales du règlement du PLU).

Dans la zone UB, exceptés les sous-secteurs UBa1 et UBa2 :

Les constructions principales et les annexes (hors piscines) peuvent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales, à condition :
 - qu'un minimum de 3 mètres soit respecté par rapport à la limite séparative opposée,
 - et d'avoir un linéaire d'une longueur maximale de 9 mètres sur la limite séparative latérale (construction principale + annexes).
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des bassins de piscines doit respecter un recul de 3m minimum des limites séparatives.

Dans les sous-secteurs UBa1 et UBa2 uniquement :

Les constructions principales et les annexes (hors piscines) peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des bassins de piscines doit respecter un recul de 3m minimum des limites séparatives.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

■ Article UB 9 – Emprise au sol

Dans la zone UB, excepté les sous-secteurs UBa1 et UBa2, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

Dans les sous-secteurs UBa1 et UBa2, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UB, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Dans les sous-secteurs UBa1 et UBa2, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut pas excéder 3.5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage. La hauteur maximale pourra être portée à 10 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage sur 40% de l'opération.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc.

■ Article UB 11 – Aspect extérieur

■ 1. Dispositions générales

En accord avec l'Article *R111-21 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

■ 2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite

La pente des toitures respectera une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions :

- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- et de ne pas dépasser 25% de la surface totale de la toiture.

■ 3. Façades

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frottés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

Les couleurs de l'enduit autorisées sont recensées par le nuancier de la mairie. Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Toutes fioritures sont interdites en façade.

Les fenêtres seront, de préférence, plus verticales qu'horizontales. La couleur des fenêtres et des volets devront respecter le nuancier mis à disposition en mairie. Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, antennes, climatiseurs et blocs techniques sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade et masqués. Ils ne doivent pas déborder sur l'emprise publique.

■ 4. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

- En bordure du domaine public, elles seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduite sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes.
Elles pourront être constituées de murs bahuts de 0,60m de hauteur minimum surmontées d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simple de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre.
Elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte.
- En limites séparatives les clôtures nouvelles seront constituées par un grillage à claire voie de couleur verte doublée d'une haie vive d'essences locales.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Les clôtures devront veiller à respecter une transparence hydraulique dans les secteurs concernés par les aléas ruissellement et inondation. Par exemple, agrémentées de buses permettant le ruissellement de l'eau.

■ 5. Energies solaires

Les panneaux solaires et thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Les éoliennes sont interdites.

■ Article UB 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement pour les logements de moins de 60 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 60 m² de surface de plancher.
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).
Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements créés.
- Pour les constructions destinées aux commerces : 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de vente.
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas de restauration d'immeubles existants, dans leur volume, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En matière de stationnement pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement par logement, de préférence sécurisé et abrité, pour les opérations de plus de 4 logements.

■ Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Une surface correspondant au minimum à 20 % de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Zone UC

La zone UC correspond aux secteurs pavillonnaires de Lédénon.

La zone UC est divisée en deux sous-secteurs, déterminés par gradients de densité :

- **le sous-secteur UCa**, tissu pavillonnaire peu dense présentant des enjeux de densification modérée,
- **le sous-secteur UCb**, tissu pavillonnaire peu dense, périphérique, présentant de faibles enjeux de densification.

- L'ensemble de la zone UC est en partie concernée par le **PPRI approuvé le 4 Avril 2014**. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique. Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

- L'ensemble de la zone UC est en partie concernée par **l'aléa ruissellement pluvial en zone urbaine** (F-U et M-U).

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

- La zone UC est en partie concernée par **l'aléa feu de forêt**.

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf aléa feu de forêt dans les annexes du rapport de présentation).

- L'ensemble de la zone UC est en partie concernée par **l'étude d'impact acoustique sur le circuit de Lédénon** (zones A et B).

- La zone UC est concernée par **l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF)** des cours d'eau (EPTB Vistre). Se référer à l'article K des dispositions générales du présent règlement.

Se référer aux prescriptions et/ou recommandations énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

■ Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs UCa et UCb sont interdits :

- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravanes isolées ou groupées.

Dans le sous-secteur UCb, sont également interdits :

- les constructions destinées au commerce.

■ Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les sous-secteurs UCa et UCb sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les installations classées (qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation), sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m², doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

Dans le sous-secteur UCa sont autorisées les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 300 m².

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UC 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la voie publique peut être exigé. La largeur de la voie de desserte devra être de 4m minimum.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 3 constructions, la largeur de la voie de desserte devra être de 5m minimum.

Au-delà de 3 constructions, une aire de retournement pourra être requise, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... dans les conditions fixées par les services publics concernés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- Le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés,
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

■ Article UC 4 – Desserte par les réseaux

■ **Alimentation en eau potable**

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

■ **Assainissement – Eaux Usées**

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

■ **Assainissement – Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les articles 640, 641 et 681 du code civil doivent être respectés.

Tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et à infiltration. L'ouvrage sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...). Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et /ou collectées vers le système en question.

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Cependant, les surfaces telles que les structures alvéolaires, voies d'accès réalisées en gravier supérieur à 10 mm ... pourront être associées à un coefficient de 0.5 dans le calcul des surfaces imperméabilisées.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux pluviales joint aux annexes du PLU**. Les prescriptions ci-après sont issues du règlement du dit document.

Prescriptions générales

Les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales sont fonction de la taille du projet (les surfaces considérées sont celles de la parcelle totale et non uniquement celle de la surface construite). En effet, pour des projets de grande et moyenne dimension, le bassin de rétention constitue une solution technique de gestion des eaux à privilégier. Cette solution n'est cependant pas adaptée à des projets de petites tailles.

Lors de la mise en place d'un ouvrage de rétention, toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers l'ouvrage (via des chéneaux et réseaux par exemple).

Les bassins de rétention doivent se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable. La vidange du bassin de rétention devra se faire en moins de 48 h (en cas d'événements pluvieux consécutifs). Il est rappelé que les cuves de stockage des eaux pluviales ne sont pas considérées comme des ouvrages de rétention, ces derniers devant toujours être vides avant un événement pluvieux pour pouvoir être opérationnels.

Dans le cas d'un rejet au milieu naturel, le pétitionnaire lors de sa demande auprès des services de l'état devra proposer un ou plusieurs exutoires à l'ouvrage de rétention. En cas d'événement exceptionnel, les eaux qui surverseront de l'ouvrage de rétention devront dans la mesure du possible suivre le cheminement des écoulements tel qu'il était avant aménagement, ou être dirigées vers le réseau pluvial de la voirie.

Pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m² :

Toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers un ouvrage de rétention (via des chéneaux et réseaux par exemple). Les ratios à appliquer sont ceux définis dans le guide technique pour l'élaboration des dossiers loi sur l'eau réalisé par la DISE. Le volume de rétention est à calculer sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite de l'ouvrage sur la base de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé.

Les bassins de rétention devront se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable.

La vidange du bassin de rétention par infiltration sera privilégiée. Une étude de perméabilité du sol devra cependant être réalisée pour vérifier la faisabilité de cet aménagement.

Pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300m² :

Pour des parcelles de petites tailles, la rétention n'est pas techniquement envisageable. La compensation à l'imperméabilisation n'est pas obligatoire. Cependant, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales peuvent être mise en place pour limiter les effets de l'imperméabilisation.

Les principales techniques sont citées ci-dessous :

- noues et fossés,
- tranchées drainantes ou tranchées infiltrantes,
- puits d'infiltration,
- mares et bassins,
- cuves et citernes,
- toitures stockantes,
- structures poreuses.

Pour les lotissements :

- Lotissements jusqu'à 10 lots (inclus)

Plusieurs méthodes de rétention peuvent être envisagées :

- un aménagement commun pour l'ensemble des lots et des espaces communs (voiries, ...),
- un aménagement par lot et un aménagement pour les espaces communs,
- une combinaison des deux tirés précédents.

Dans le cas d'un aménagement commun pour l'ensemble des lots et des espaces communs, les ratios d'imperméabilisation à considérer sont ceux définis par la DDTM 30 dans le guide technique pour l'élaboration des dossiers Loi sur l'Eau.

Superficie du lot (m ²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m ²)
Inférieure ou égale à 200 m ²	Surface totale du lot
Entre 200 et 600 m ² inclus	Au moins égale à 50 % de la surface du lot, 200 m ² minimum
Entre 600 et 1000 m ² inclus	Au moins égale à 40 % de la surface du lot, 300 m ² minimum
Supérieure à 1000 m ²	Au moins égale à 30 % de la surface du lot, 400 m ² minimum

Tableau 1 : Surface considérée comme imperméabilisée (DDTM30)

Les ratios à appliquer pour la compensation à l'imperméabilisation sont identiques à ceux définis précédemment : le volume de rétention est à calculer sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite de l'ouvrage sur la base de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé. Pour tous projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 1000 m², la demande de rejet au réseau doit s'accompagner d'une étude de perméabilité du sol démontrant que la vidange du bassin par infiltration n'est pas possible.

- Lotissements supérieurs à 10 lots

La rétention collective est obligatoire. Les aménagements proposés devront être dimensionnés en considérant l'ensemble des lots ainsi que les espaces communs. Les ratios d'imperméabilisation à considérer sont ceux définis par la DDTM 30 :

Superficie du lot (m ²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m ²)
Inférieure ou égale à 200 m ²	Surface totale du lot
Entre 200 et 600 m ² inclus	Au moins égale à 50 % de la surface du lot, 200 m ² minimum
Entre 600 et 1 000 m ² inclus	Au moins égale à 40 % de la surface du lot, 300 m ² minimum
Supérieure à 1 000 m ²	Au moins égale à 30 % de la surface du lot, 400 m ² minimum

Tableau 2 : Surface considérée comme imperméabilisée (DDTM30)

Pour la compensation à l'imperméabilisation les ratios à appliquer sont les suivants : le volume de rétention est à calculer sur la base de **100 l/m² de surface imperméabilisée** et le **débit de fuite** de l'ouvrage sur la base de **7 l/s/ha** de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm² sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé.

Pour tous projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 1000 m², la demande de rejet au réseau doit s'accompagner d'une étude de perméabilité du sol démontrant que la vidange du bassin par infiltration n'est pas possible.

Pour ces lotissements, une étude hydraulique pourra être demandée par les services instructeurs.

Dans le cadre d'une extension :

Concernant les extensions de bâtiments, celles inférieures à 20 m² ne sont soumises à aucune réglementation dans le zonage pluvial. Pour celles supérieures à 20 m², un ouvrage de rétention est à mettre en place. Il est à dimensionner sur la base des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Dans le cadre d'une déconstruction/reconstruction :

En cas de déconstruction/reconstruction, hors cas de sinistre entraînant la reconstruction totale du bâti, si la surface imperméabilisée après reconstruction est inférieure ou égale à celle avant reconstruction, aucune rétention n'est à réaliser. Dans le cas contraire, une rétention est à mettre en place : la réglementation du zonage pluvial s'applique sur l'unité foncière.

■ Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans les sous-secteurs UCa et UCb, les constructions, extensions et annexes (hors piscine) doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constituent une limite séparative (se référer au lexique dans les dispositions générales du règlement du PLU).

Dans les sous-secteurs UCa et UCb, les constructions (hors annexes, hors piscines) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes de moins de 3,5 à l'égout et 6m au faîtage peuvent être implantées en limites séparatives.

L'implantation des bassins de piscines doit respecter un recul de 3m minimum des limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (hors annexes) situées sur une même propriété peuvent être :

- Soit accolées,
- Soit respecter entre elles une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes et piscines par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

■ Article UC 9 – Emprise au sol

Dans le sous-secteur UCa, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 40 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCb, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les sous-secteurs UCa et UCb, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50m à l'égout et 6m au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc ...

■ Article UC 11 – Aspect extérieur

■ 1. Dispositions générales

En accord avec l'Article *R111-21 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

■ 2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite

La pente des toitures respecteront une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 25% de la surface totale de la toiture.

■ 3. Façades

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frottés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

Les couleurs de l'enduit autorisées sont recensées par le nuancier de la mairie. Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Toutes fioritures sont interdites en façade.

Les fenêtres seront, de préférence, plus verticales qu'horizontales. La couleur des fenêtres et des volets devront respecter le nuancier mis à disposition en mairie. Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, antennes, climatiseurs et blocs techniques sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade et masqués. Ils ne doivent pas déborder sur l'emprise publique.

■ 4. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

- En bordure du domaine public, elles seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduite sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes.
Elles pourront être constituées de murs bahuts de 0,60m de hauteur minimum surmontées d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simple de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre.
Elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte.
- En limites séparatives les clôtures nouvelles seront constituées par un grillage à claire voie de couleur verte doublée d'une haie vive d'essences locales.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Aux abords des cours d'eau et valats, les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Un recul de 4m des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Les clôtures devront veiller à respecter une transparence hydraulique dans les secteurs concernés par les aléas ruissellement et inondation. Par exemple, agrémentées de buses permettant le ruissellement de l'eau.

■ 5. Energies solaires

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

■ Article UC 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement.
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).
Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements créés.
- Pour les constructions destinées aux commerces : 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de vente.
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En matière de stationnement pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement par logement, de préférence sécurisé et abrité, pour les opérations de plus de 4 logements.

■ Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Dans le sous-secteur UCa, une surface correspondant au minimum à 40 % de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans le sous-secteur UCb, une surface correspondant au minimum à 50 % de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Zone UD

La zone UD correspond aux secteurs pavillonnaires de faible densité, dont la densification est contrainte par la topographie.

- La zone UD est en partie concernée par l'**aléa ruissellement pluvial en zone urbaine** (M-U et N-Ucu).

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

- La zone UD est en totalité concernée par l'**aléa feu de forêt**.

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf aléa feu de forêt dans les annexes du rapport de présentation).

- La zone UD est en partie concernée par l'**étude d'impact acoustique sur le circuit de Lédénon** (zones A et B).

Se référer aux prescriptions et/ou recommandations énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

■ Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UD sont interdits :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les installations classées,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravanes isolées ou groupées.

■ Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UD sont admises sous conditions :

- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UD 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la voie publique peut être exigé. La largeur de la voie de desserte devra être de 4m minimum.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 3 constructions, la largeur de la voie de desserte devra être de 5m minimum.

Au-delà de 3 constructions, une aire de retournement pourra être requise, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

▪ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... dans les conditions fixées par les services publics concernés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- Le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés,
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

■ Article UD 4 – Desserte par les réseaux

▪ Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

▪ Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

▪ Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les articles 640, 641 et 681 du code civil doivent être respectés.

Tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et à infiltration. L'ouvrage sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...). Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et /ou collectées vers le système en question.

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Cependant, les surfaces telles que les structures alvéolaires, voies d'accès réalisées en gravier supérieur à 10 mm ... pourront être associées à un coefficient de 0.5 dans le calcul des surfaces imperméabilisées.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux pluviales joint aux annexes du PLU**. Les prescriptions ci-après sont issues du règlement du dit document.

Prescriptions générales

Les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales sont fonction de la taille du projet (les surfaces considérées sont celles de la parcelle totale et non uniquement celle de la surface construite). En effet, pour des projets de grande et moyenne dimension, le bassin de rétention constitue une solution technique de gestion des eaux à privilégier. Cette solution n'est cependant pas adaptée à des projets de petites tailles.

Lors de la mise en place d'un ouvrage de rétention, toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers l'ouvrage (via des chéneaux et réseaux par exemple).

Les bassins de rétention doivent se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable. La vidange du bassin de rétention devra se faire en moins de 48 h (en cas d'évènements pluvieux consécutifs). Il est rappelé que les cuves de stockage des eaux pluviales ne sont pas considérées comme des ouvrages de rétention, ces derniers devant toujours être vides avant un événement pluvieux pour pouvoir être opérationnels.

Dans le cas d'un rejet au milieu naturel, le pétitionnaire lors de sa demande auprès des services de l'état devra proposer un ou plusieurs exutoires à l'ouvrage de rétention. En cas d'évènement exceptionnel, les eaux qui surverseront de l'ouvrage de rétention devront dans la mesure du possible suivre le cheminement des écoulements tel qu'il était avant aménagement, ou être dirigées vers le réseau pluvial de la voirie.

Pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m² :

Toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers un ouvrage de rétention (via des chéneaux et réseaux par exemple). Les ratios à appliquer sont ceux définis dans le guide technique pour l'élaboration des dossiers loi sur l'eau réalisé par la DISE. Le volume de rétention est à calculer sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite de l'ouvrage sur la base de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé.

Les bassins de rétention devront se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable.

La vidange du bassin de rétention par infiltration sera privilégiée. Une étude de perméabilité du sol devra cependant être réalisée pour vérifier la faisabilité de cet aménagement.

Pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300m² :

Pour des parcelles de petites tailles, la rétention n'est pas techniquement envisageable. La compensation à l'imperméabilisation n'est pas obligatoire. Cependant, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales peuvent être mise en place pour limiter les effets de l'imperméabilisation.

Les principales techniques sont citées ci-dessous :

- noues et fossés,
- tranchées drainantes ou tranchées infiltrantes,
- puits d'infiltration,
- mares et bassins,
- cuves et citernes,
- toitures stockantes,
- structures poreuses.

Pour les lotissements :

- Lotissements jusqu'à 10 lots (inclus)

Plusieurs méthodes de rétention peuvent être envisagées :

- un aménagement commun pour l'ensemble des lots et des espaces communs (voiries, ...),
- un aménagement par lot et un aménagement pour les espaces communs,
- une combinaison des deux tirés précédents.

Dans le cas d'un aménagement commun pour l'ensemble des lots et des espaces communs, les ratios d'imperméabilisation à considérer sont ceux définis par la DDTM 30 dans le guide technique pour l'élaboration des dossiers Loi sur l'Eau.

Superficie du lot (m ²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m ²)
Inférieure ou égale à 200 m ²	Surface totale du lot
Entre 200 et 600 m ² inclus	Au moins égale à 50 % de la surface du lot, 200 m ² minimum
Entre 600 et 1000 m ² inclus	Au moins égale à 40 % de la surface du lot, 300 m ² minimum
Supérieure à 1000 m ²	Au moins égale à 30 % de la surface du lot, 400 m ² minimum

Tableau 1 : Surface considérée comme imperméabilisée (DDTM30)

Les ratios à appliquer pour la compensation à l'imperméabilisation sont identiques à ceux définis précédemment : le volume de rétention est à calculer sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite de l'ouvrage sur la base de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé. Pour tous projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 1000 m², la demande de rejet au réseau doit s'accompagner d'une étude de perméabilité du sol démontrant que la vidange du bassin par infiltration n'est pas possible.

- Lotissements supérieurs à 10 lots

La rétention collective est obligatoire. Les aménagements proposés devront être dimensionnés en considérant l'ensemble des lots ainsi que les espaces communs. Les ratios d'imperméabilisation à considérer sont ceux définis par la DDTM 30 :

Superficie du lot (m ²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m ²)
Inférieure ou égale à 200 m ²	Surface totale du lot
Entre 200 et 600 m ² inclus	Au moins égale à 50 % de la surface du lot, 200 m ² minimum
Entre 600 et 1 000 m ² inclus	Au moins égale à 40 % de la surface du lot, 300 m ² minimum
Supérieure à 1 000 m ²	Au moins égale à 30 % de la surface du lot, 400 m ² minimum

Tableau 2 : Surface considérée comme imperméabilisée (DDTM30)

Pour la compensation à l'imperméabilisation les ratios à appliquer sont les suivants : le volume de rétention est à calculer sur la base de **100 l/m² de surface imperméabilisée** et le **débit de fuite** de l'ouvrage sur la base de **7 l/s/ha** de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé.

Pour tous projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 1000 m², la demande de rejet au réseau doit s'accompagner d'une étude de perméabilité du sol démontrant que la vidange du bassin par infiltration n'est pas possible.

Pour ces lotissements, une étude hydraulique pourra être demandée par les services instructeurs.

Dans le cadre d'une extension :

Concernant les extensions de bâtiments, celles inférieures à 20 m² ne sont soumises à aucune réglementation dans le zonage pluvial. Pour celles supérieures à 20 m², un ouvrage de rétention est à mettre en place. Il est à dimensionner sur la base des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Dans le cadre d'une déconstruction/reconstruction :

En cas de déconstruction/reconstruction, hors cas de sinistre entraînant la reconstruction totale du bâti, si la surface imperméabilisée après reconstruction est inférieure ou égale à celle avant reconstruction, aucune rétention n'est à réaliser. Dans le cas contraire, une rétention est à mettre en place : la réglementation du zonage pluvial s'applique sur l'unité foncière.

▪ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UD 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans la zone UD, les constructions, extensions et annexes (hors piscine) doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constituent une limite séparative (se référer au lexique des dispositions générales du règlement du PLU).

Dans la zone UD, les constructions, annexes (hors piscines) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètre des limites séparatives latérales.

L'implantation des bassins de piscines doit respecter un recul de 3m minimum des limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (hors annexes) situées sur une même propriété peuvent être :

- Soit accolées,

- Soit respecter entre elles une distance au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des annexes et piscines par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

■ Article UD 9 – Emprise au sol

Dans la zone UD, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 20 % de la surface de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UD, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50m à l'égout et 6m au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc ...

■ Article UD 11 – Aspect extérieur

■ 1. Dispositions générales

En accord avec l'Article *R111-21 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

■ 2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite

La pente des toitures respecteront une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 25% de la surface totale de la toiture.

■ 3. Façades

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

Les couleurs de l'enduit autorisées sont recensées par le nuancier de la mairie. Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Toutes fioritures sont interdites en façade.

Les fenêtres seront, de préférence, plus verticales qu'horizontales. La couleur des fenêtres et des volets devront respecter le nuancier mis à disposition en mairie. Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, antennes, climatiseurs et blocs techniques sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade et masqués. Ils ne doivent pas déborder sur l'emprise publique.

■ 4. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

- En bordure du domaine public, elles seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduite sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes.
Elles pourront être constituées de murs bahuts de 0,60m de hauteur minimum surmontées d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simple de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre.
Elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte.
- En limites séparatives les clôtures nouvelles seront constituées par un grillage à claire voie de couleur verte doublée d'une haie vive d'essences locales.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Aux abords des cours d'eau et valats, les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Un recul de 4m des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Les clôtures devront veiller à respecter une transparence hydraulique dans les secteurs concernés par les aléas ruissellement et inondation. Par exemple, agrémentées de buses permettant le ruissellement de l'eau.

■ 5. Energies solaires

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Les éoliennes sont interdites.

■ Article UD 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement.
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).
Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements créés.
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En matière de stationnement pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement par logement, de préférence sécurisé et abrité, pour les opérations de plus de 4 logements.

■

■ Article UD 13 – Espaces libres et plantations

Dans la zone UD, une surface correspondant au minimum à 60 % de l'unité foncière doit être laissée en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas etc.).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Zone UE

La zone UE correspond aux secteurs à vocation économiques de la commune.

La zone UE comprend :

- Les zones UEa et UEa1, réservé au circuit automobile dont les constructions et installations autorisées doivent être réalisées au sein de l'emprise constructible délimitée au plan de zonage du PLU.
- La zone UEs, correspondant au secteur d'implantation de l'entreprise Hydro et des espaces de stationnement, classée SEVESO.

La zone UE est concernée par l'étude d'impact acoustique sur le circuit de Lédénon (zones A et B). Se référer aux prescriptions et/ou recommandations énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

La zone UEa1 est concernée par l'**aléa feu de forêt**. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf aléa feu de forêt dans les annexes du rapport de présentation).

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

■ Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, des zones UEa, UEa1 et UEs, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2 sont interdites.

Les terrains de camping ou de caravanning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R. 421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

■ Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones UEa et UEa1, sont autorisés les constructions et les installations de toute nature, exclusivement liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien de cette activité, au sein de l'emprise constructible délimitée au plan de zonage du PLU.

Dans la zone UEs, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les constructions à destination d'industrie et leurs extensions,
- 2) Les constructions à destination de bureaux et leurs extensions,
- 3) Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...),
- 4) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- 5) Les installations, ouvrages, travaux et activités sont à éviter, ou à défaut, doivent faire l'objet d'une maîtrise renforcée des risques de pollutions accidentelles ou de risques d'impacts cumulés significatifs sur les eaux souterraines.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UE 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

▪ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article UE 4 – Desserte par les réseaux

▪ Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

▪ Assainissement – Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

▪ Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les articles 640, 641 et 681 du code civil doivent être respectés.

Tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et à infiltration. L'ouvrage sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...). Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et /ou collectées vers le système en question.

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Cependant, les surfaces telles que les structures alvéolaires, voies d'accès réalisées en gravier supérieur à 10 mm ... pourront être associées à un coefficient de 0,5 dans le calcul des surfaces imperméabilisées.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux pluviales joint aux annexes du PLU**. Les prescriptions ci-après sont issues du règlement du dit document.

Prescriptions générales

Les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales sont fonction de la taille du projet (les surfaces considérées sont celles de la parcelle totale et non uniquement celle de la surface construite). En effet, pour des projets de grande et moyenne dimension, le bassin de rétention constitue une solution technique de gestion des eaux à privilégier. Cette solution n'est cependant pas adaptée à des projets de petites tailles.

Lors de la mise en place d'un ouvrage de rétention, toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers l'ouvrage (via des chéneaux et réseaux par exemple).

Les bassins de rétention doivent se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable. La vidange du bassin de rétention devra se faire en moins de 48 h (en cas d'événements pluvieux consécutifs). Il est rappelé que les cuves de stockage des eaux pluviales ne sont pas considérées comme des ouvrages de rétention, ces derniers devant toujours être vides avant un événement pluvieux pour pouvoir être opérationnels.

Dans le cas d'un rejet au milieu naturel, le pétitionnaire lors de sa demande auprès des services de l'état devra proposer un ou plusieurs exutoires à l'ouvrage de rétention. En cas d'événement exceptionnel, les eaux qui surverseront de l'ouvrage de rétention devront dans la mesure du possible suivre le cheminement des écoulements tel qu'il était avant aménagement, ou être dirigées vers le réseau pluvial de la voirie.

Pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m² :

Toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers un ouvrage de rétention (via des chéneaux et réseaux par exemple). Les ratios à appliquer sont ceux définis dans le guide technique pour l'élaboration des dossiers loi sur l'eau réalisé par la DISE. Le volume de rétention est à calculer sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite de l'ouvrage sur la base de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé.

Les bassins de rétention devront se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable.

La vidange du bassin de rétention par infiltration sera privilégiée. Une étude de perméabilité du sol devra cependant être réalisée pour vérifier la faisabilité de cet aménagement.

Pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300m² :

Pour des parcelles de petites tailles, la rétention n'est pas techniquement envisageable. La compensation à l'imperméabilisation n'est pas obligatoire. Cependant, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales peuvent être mise en place pour limiter les effets de l'imperméabilisation.

Les principales techniques sont citées ci-dessous :

- noues et fossés,
- tranchées drainantes ou tranchées infiltrantes,
- puits d'infiltration,
- mares et bassins,
- cuves et citernes,
- toitures stockantes,
- structures poreuses.

Dans le cadre d'une extension :

Concernant les extensions de bâtiments, celles inférieures à 20 m² ne sont soumises à aucune réglementation dans le zonage pluvial. Pour celles supérieures à 20 m², un ouvrage de rétention est à mettre en place. Il est à dimensionner sur la base des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Dans le cadre d'une déconstruction/reconstruction :

En cas de déconstruction/reconstruction, hors cas de sinistre entraînant la reconstruction totale du bâti, si la surface imperméabilisée après reconstruction est inférieure ou égale à celle avant reconstruction, aucune rétention n'est à réaliser. Dans le cas contraire, une rétention est à mettre en place : la réglementation du zonage pluvial s'applique sur l'unité foncière.

■ **Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ **Article UE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

■ **Article UE 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans les zones UEa et UEa1, les constructions et annexes doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois à l'intérieur des zones UEa et UEa1, les constructions et annexes peuvent être, pour les voies internes, implantées à l'alignement ou en retrait sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans la zone UEs, les constructions et annexes peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respecter un recul minimal de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constituent une limite séparative (se référer au lexique des dispositions générales du règlement du PLU).

Dans les zones UEa et UEa1, les constructions et annexes (hors piscines) peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des bassins de piscines doit respecter un recul de 3m minimum des limites séparatives.

Dans la zone UEs, les constructions et annexes (hors piscines) doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des bassins de piscines doit respecter un recul de 3m minimum des limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones UEa et UEa1, la distance entre 2 constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

■ Article UE 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

■ Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les zones UEa et UEa1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

Dans la zone UEs, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage. Des exceptions peuvent être autorisées en portant la hauteur à 12,5 mètres au faîtage dans le cas où le besoin de cette hauteur est justifié par une étude spécifique.

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

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos etc.) dans la limite de 15 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UE 11 – Aspect extérieur

■ 1. Dispositions générales

Il est rappelé que les permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

▪ 2. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles pourront être constituées :

- de murs bahuts de 0,60m de hauteur minimum surmontées d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simple de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre.
- d'un grillage à claire voie de couleur verte doublée d'une haie vive d'essences locales.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Les clôtures devront veiller à respecter une transparence hydraulique dans les secteurs concernés par les aléas ruissellement et inondation. Par exemple, agrémentées de buses permettant le ruissellement de l'eau.

Dans les zones UEa et UEa1, les murs de clôture ceinturant le circuit ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur et seront obligatoirement enduits d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol. Ils devront être végétalisés sur leur parement extérieur (plantes grimpantes) ou dans leur périphérie immédiate (arbustes et plantes de garrigues).

▪ 3. Style de construction

Tout projet doit garantir :

- la discrétion, les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité ;
- la sobriété et son harmonie des volumes ;
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

▪ 4. Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

▪ 5. Energies solaires

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

■ Article UE 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

■ Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas etc.).

Dans les zones UEa et UEa1, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. De nouvelles plantations (essences de la région) seront réalisées afin d'atténuer l'impact paysager des constructions et installations à réaliser. En particulier les talus des exhaussements de sol réalisés dans le cadre de l'exploitation du circuit devront être végétalisés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Zone 1AU

La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future Vallanguinon : il s'agit d'une zone à urbaniser à moyen ou long terme, dont l'urbanisation est subordonnée à la réalisation préalable de réseaux et d'aménagement de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés par une pluie de période de retour centennale,

L'urbanisation de la zone 1AU est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- La zone 1AU est en partie concernée par **l'aléa ruissellement pluvial en zone urbaine** (M-NU).

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

- La zone 1AU est concernée en totalité par **l'aléa feu de forêt**.

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf aléa feu de forêt dans les annexes du rapport de présentation).

- La zone 1AU est en partie concernée **par l'étude d'impact acoustique sur le circuit de Lédénon** (zone B).

Se référer aux prescriptions et/ou recommandations énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

■ Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone 1AU sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2.

■ Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée :

- à la réalisation préalable de réseaux et d'aménagement de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés par une pluie de période de retour centennale,
- à une desserte en capacité suffisante des réseaux publics,
- à une modification ou une révision du PLU.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 1AU 3 – Accès et voirie

▪ **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

▪ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- Le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés, et doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

■ Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

▪ Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

▪ Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

▪ Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les articles 640, 641 et 681 du code civil doivent être respectés.

Tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et à infiltration. L'ouvrage sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...). Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et /ou collectées vers le système en question.

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Cependant, les surfaces telles que les structures alvéolaires, voies d'accès réalisées en gravier supérieur à 10 mm ... pourront être associées à un coefficient de 0.5 dans le calcul des surfaces imperméabilisées.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux pluviales joint aux annexes du PLU**. Les prescriptions ci-après sont issues du règlement du dit document.

Prescriptions générales

Les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales sont fonction de la taille du projet (les surfaces considérées sont celles de la parcelle totale et non uniquement celle de la surface construite). En effet, pour des projets de grande et moyenne dimension, le bassin de rétention constitue une solution technique de gestion des eaux à privilégier. Cette solution n'est cependant pas adaptée à des projets de petites tailles.

Lors de la mise en place d'un ouvrage de rétention, toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers l'ouvrage (via des chéneaux et réseaux par exemple).

Les bassins de rétention doivent se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable. La vidange du bassin de rétention devra se faire en moins de 48 h (en cas d'événements pluvieux consécutifs). Il est rappelé que les cuves de stockage des eaux pluviales ne sont pas considérées comme des ouvrages de rétention, ces derniers devant toujours être vides avant un événement pluvieux pour pouvoir être opérationnels.

Dans le cas d'un rejet au milieu naturel, le pétitionnaire lors de sa demande auprès des services de l'état devra proposer un ou plusieurs exutoires à l'ouvrage de rétention. En cas d'événement exceptionnel, les eaux qui surverseront de l'ouvrage de rétention devront dans la mesure du possible suivre le cheminement des écoulements tel qu'il était avant aménagement, ou être dirigées vers le réseau pluvial de la voirie.

Pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m² :

Toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être collectées et redirigées vers un ouvrage de rétention (via des chéneaux et réseaux par exemple). Les ratios à appliquer sont ceux définis dans le guide technique pour l'élaboration des dossiers loi sur l'eau réalisé par la DISE. Le volume de rétention est à calculer sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite de l'ouvrage sur la base de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé.

Les bassins de rétention devront se situer au point bas de la zone interceptée. Ceux en remblai sont interdits en zone inondable.

La vidange du bassin de rétention par infiltration sera privilégiée. Une étude de perméabilité du sol devra cependant être réalisée pour vérifier la faisabilité de cet aménagement.

Pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300m² :

Pour des parcelles de petites tailles, la rétention n'est pas techniquement envisageable. La compensation à l'imperméabilisation n'est pas obligatoire. Cependant, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales peuvent être mise en place pour limiter les effets de l'imperméabilisation.

Les principales techniques sont citées ci-dessous :

- noues et fossés,
- tranchées drainantes ou tranchées infiltrantes,
- puits d'infiltration,
- mares et bassins,
- cuves et citernes,
- toitures stockantes,
- structures poreuses.

Pour les lotissements :

- Lotissements jusqu'à 10 lots (inclus)

Plusieurs méthodes de rétention peuvent être envisagées :

- un aménagement commun pour l'ensemble des lots et des espaces communs (voiries, ...),
- un aménagement par lot et un aménagement pour les espaces communs,
- une combinaison des deux tirés précédents.

Dans le cas d'un aménagement commun pour l'ensemble des lots et des espaces communs, les ratios d'imperméabilisation à considérer sont ceux définis par la DDTM 30 dans le guide technique pour l'élaboration des dossiers Loi sur l'Eau.

Superficie du lot (m ²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m ²)
Inférieure ou égale à 200 m ²	Surface totale du lot
Entre 200 et 600 m ² inclus	Au moins égale à 50 % de la surface du lot, 200 m ² minimum
Entre 600 et 1000 m ² inclus	Au moins égale à 40 % de la surface du lot, 300 m ² minimum
Supérieure à 1000 m ²	Au moins égale à 30 % de la surface du lot, 400 m ² minimum

Tableau 1 : Surface considérée comme imperméabilisée (DDTM30)

Les ratios à appliquer pour la compensation à l'imperméabilisation sont identiques à ceux définis précédemment : le volume de rétention est à calculer sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite de l'ouvrage sur la base de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé. Pour tous projets dont la surface

imperméabilisée est supérieure à 1000 m², la demande de rejet au réseau doit s'accompagner d'une étude de perméabilité du sol démontrant que la vidange du bassin par infiltration n'est pas possible.

- Lotissements supérieurs à 10 lots

La rétention collective est obligatoire. Les aménagements proposés devront être dimensionnés en considérant l'ensemble des lots ainsi que les espaces communs. Les ratios d'imperméabilisation à considérer sont ceux définis par la DDTM 30 :

Superficie du lot (m ²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m ²)
Inférieure ou égale à 200 m ²	Surface totale du lot
Entre 200 et 600 m ² inclus	Au moins égale à 50 % de la surface du lot, 200 m ² minimum
Entre 600 et 1 000 m ² inclus	Au moins égale à 40 % de la surface du lot, 300 m ² minimum
Supérieure à 1 000 m ²	Au moins égale à 30 % de la surface du lot, 400 m ² minimum

Tableau 2 : Surface considérée comme imperméabilisée (DDTM30)

Pour la compensation à l'imperméabilisation les ratios à appliquer sont les suivants : le volume de rétention est à calculer sur la base de **100 l/m² de surface imperméabilisée** et le **débit de fuite** de l'ouvrage sur la base de **7 l/s/ha** de surface imperméabilisée. L'orifice de fuite sera dimensionné (diamètre, section, modèle de vortex...) pour ce débit de fuite en fonction de la charge d'eau stockée au-dessus de l'orifice. Les orifices de diamètre inférieur à 60 mm² sont interdits en raison des risques importants d'obstruction. Ainsi, le débit de fuite de l'ouvrage de rétention ne sera basé sur la règle des 7 l/s/ha de surface imperméabilisée que dans le cas d'un diamètre d'orifice supérieur à 60 mm. Dans le cas contraire, un diamètre de 60 mm sera installé.

Pour tous projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 1000 m², la demande de rejet au réseau doit s'accompagner d'une étude de perméabilité du sol démontrant que la vidange du bassin par infiltration n'est pas possible.

Pour ces lotissements, une étude hydraulique pourra être demandée par les services instructeurs.

Dans le cadre d'une extension :

Concernant les extensions de bâtiments, celles inférieures à 20 m² ne sont soumises à aucune réglementation dans le zonage pluvial. Pour celles supérieures à 20 m², un ouvrage de rétention est à mettre en place. Il est à dimensionner sur la base des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Dans le cadre d'une déconstruction/reconstruction :

En cas de déconstruction/reconstruction, hors cas de sinistre entraînant la reconstruction totale du bâti, si la surface imperméabilisée après reconstruction est inférieure ou égale à celle avant reconstruction, aucune rétention n'est à réaliser. Dans le cas contraire, une rétention est à mettre en place : la réglementation du zonage pluvial s'applique sur l'unité foncière.

- **Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

- Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

- Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans la zone 1AU, les constructions, y compris les annexes (hors piscine), doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constituent une limite séparative (se référer au lexique des dispositions générales du règlement du PLU).

Dans la zone 1AU:

Les constructions principales et les annexes (hors piscines) peuvent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales, à condition qu'un minimum de 3 mètres soit respecté par rapport à la limite séparative opposée,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des bassins de piscines doit respecter un recul de 3m minimum des limites séparatives.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (hors annexes) situées sur une même propriété peuvent être :

- Soit accolées,
- Soit respecter entre elles une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes et piscines par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

■ Article 1AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

■ Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone 1AU, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

La hauteur pourra être portée à 10 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage sur 30% de l'opération.

La hauteur des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout et 6m au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelle telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc.

■ Article 1AU 11 – Aspect extérieur

▪ 1. Dispositions générales

En accord avec l'Article *R111-21 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

▪ 2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite

La pente des toitures respecteront une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 25% de la surface totale de la toiture.

▪ 3. Façades

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frottés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

Les couleurs de l'enduit autorisées sont recensées par le nuancier de la mairie. Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Toutes fioritures sont interdites en façade.

Les fenêtres seront, de préférence, plus verticales qu'horizontales. La couleur des fenêtres et des volets devront respecter le nuancier mis à disposition en mairie. Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, antennes, climatiseurs et blocs techniques sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade et masqués. Ils ne doivent pas déborder sur l'emprise publique.

▪ 4. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

- En bordure du domaine public, elles seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduite sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes.
Elles pourront être constituées de murs bahuts de 0,60m de hauteur minimum surmontées d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simple de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre.
Elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte.
- En limites séparatives les clôtures nouvelles seront constituées par un grillage à claire voie de couleur verte doublée d'une haie vive d'essences locales.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Aux abords des cours d'eau et valats, les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Un recul de 4m des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Les clôtures devront veiller à respecter une transparence hydraulique dans les secteurs concernés par les aléas ruissellement et inondation. Par exemple, agrémentées de buses permettant le ruissellement de l'eau.

■ 5. Energies solaires

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Les éoliennes sont interdites.

■ Article 1AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement pour les logements de moins de 60 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 60 m² de surface de plancher.
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).
Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements créés.
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas de restauration d'immeubles existants, dans leur volume, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En matière de stationnement pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement par logement, de préférence sécurisé et abrité, pour les opérations de plus de 4 logements.

■ Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Une surface correspondant au minimum à 20 % de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Zone A

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de Lédénon.

La zone A comprend :

- Le sous-secteur Ap correspondant aux secteurs agricoles à protéger, présentant des enjeux paysagers,
- Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités At correspondant à un hébergement hôtelier.
- Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités Av correspondant au secteur d'implantation de l'entreprise Vilmorin.
- Le sous-secteur AI, à vocation récréative ou de loisirs, dans laquelle sont autorisés des aménagements publics légers à destination de stationnement, de jardins partagés, d'espaces sportifs et de loisirs.

- L'ensemble de la zone A est en partie concernée par le **PPRI approuvé le 4 Avril 2014**. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique. Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

- La zone A est en partie concernée par l'**aléa feu de forêt**.

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf aléa feu de forêt dans les annexes du rapport de présentation).

- L'ensemble de la zone A est en partie concernée par l'**aléa ruissellement pluvial en zone urbaine** (M-NU et F-NU).

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

- L'ensemble de la zone A est en partie concernée par l'**étude d'impact acoustique sur le circuit de Lédénon** (zone B).

- La zone A est en partie concernée par l'**Espace de Bon Fonctionnement (EBF)** des cours d'eau (EPTB Vistre). Se référer à l'article K des dispositions générales du présent règlement.

Se référer aux prescriptions et/ou recommandations énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

■ Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les sous-secteur Ap et AI et les STECAL At et Av, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Les terrains de camping ou de caravanning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R. 421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

■ Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A uniquement, exceptés le sous-secteur Ap, et les STECAL At et Av sont autorisés sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leurs extensions,
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole) dont la surface de plancher ne dépasse pas 200 m², annexes et dépendances comprises. La

construction devra être implantée de manière à former un ensemble cohérent avec le siège de l'exploitation et les autres bâtiments de l'exploitation.

- Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 50 m² (hors piscine). La hauteur maximale des annexes est de 4m au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

- 2) Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation. Elles devront se faire par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production.
- 3) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) liées à une exploitation agricole.

Dans la zone A et le sous-secteur Ap, sont autorisés :

- 1) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole).

Cette extension doit être réalisée en continuité de la construction principale, en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher au total (construction + extension + annexes et dépendances).

Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 50 m² (hors piscine). La hauteur maximale des annexes est de 4m au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- 2) L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, non liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Cette extension doit être réalisée en continuité de la construction principale, en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher au total (construction + extension + annexes et dépendances). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 50 m² (hors piscine). La hauteur maximale des annexes est de 4m au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 4) Les infrastructures de transport.

- 5) Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- 6) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- 7) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.

Dans le sous-secteur AI, sont admis sous conditions :

- Les aménagements légers à destination de stationnement, d'espaces sportifs et de loisirs.
- Pour les jardins partagés, les abris de jardins seront autorisés et mis en place par la commune. Leur hauteur sera de 2.50m maximum et leur emprise au sol ne dépassera pas 4m². Ils reposeront sur un sol non imperméabilisé.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le Secteur de Taille Et de Capacité Limités At, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs extensions (30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU maximum),
- 2) Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 50 m² (hors piscine).
La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.
L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 3) Dans le cadre d'une extension de la construction existante, le respect d'une interface de 50m par rapport aux espaces forestiers sera obligatoire.

Dans le Secteur de Taille Et de Capacité Limités Av, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2) Les constructions à destination d'industrie et leurs extensions,
- 3) Les constructions à destination de bureaux et leurs extensions,
- 4) Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...),
- 5) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs soumis à un aléa feu de forêt élevé et très élevé

Les constructions à destination d'habitations sont interdites dans les zones d'aléa feu de forêt élevé et très élevé reportées dans le plan de zonage (Tome 4.5).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article A 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

▪ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article A 4 – Desserte par les réseaux

▪ Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

▪ Assainissement – Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

▪ **Assainissement – Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les articles 640, 641 et 681 du code civil doivent être respectés.

Tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et à infiltration. L'ouvrage sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...). Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et /ou collectées vers le système en question.

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Cependant, les surfaces telles que les structures alvéolaires, voies d'accès réalisées en gravier supérieur à 10 mm ... pourront être associées à un coefficient de 0.5 dans le calcul des surfaces imperméabilisées.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux pluviales joint aux annexes du PLU**.

▪ **Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans la zone A, incluant le sous-secteur Ap, les constructions, extensions, annexes (hors piscines) doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Dans le STECAL Av, les constructions et annexes peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respecter un recul minimal de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le STECAL At, les constructions, extensions, annexes (hors piscines) doivent s'implanter :

- Distance minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Distance minimale de 35m par rapport à l'axe central de la Route Départementale RD 6086.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Dans le sous-secteur AI: Non réglementé.

■ Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constituent une limite séparative (se référer au lexique des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions et annexes (hors piscines) doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des bassins de piscines doit respecter un recul de 3m minimum des limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur AI: Non réglementé.

■ Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (piscines comprises) doivent être implantées dans un rayon de 15 mètres de la construction principale.

Dans le sous-secteur AI: Non réglementé.

■ Article A 9 – Emprise au sol

Les annexes de la construction principale (hors piscine) sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m².

L'emprise au sol du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 50 m² au total.

Dans le sous-secteur AI, les abris jardins auront une emprise au sol maximale de 4m².

■ Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone A et le sous-secteur Ap, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 4m au faîtage pour les annexes des constructions à destination d'habitation,
- 11 mètres au faîtage pour les constructions agricoles.

Dans le STECAL Av, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

Dans le STECAL At, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale des annexes des constructions à destination d'habitation est fixée à 4m au faîtage.

Dans le sous-secteur Al, les abris jardins auront une hauteur maximale de 2.5 mètres.

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

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos etc.) dans la limite de 15 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article A 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

Il est rappelé que les permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

■ Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles pourront être constituées :

- de murs bahuts de 0,60m de hauteur minimum surmontées d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simple de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre.
- d'un grillage à claire voie de couleur verte doublée d'une haie vive d'essences locales.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Aux abords des cours d'eau et valats, les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Un recul de 4m des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Les clôtures devront veiller à respecter une transparence hydraulique dans les secteurs concernés par les aléas ruissellement et inondation. Par exemple, agrémentées de buses permettant le ruissellement de l'eau.

Dans le sous-secteur Al: Non réglementé.

■ Style de construction

Tout projet doit garantir :

- la discrétion, les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité ;
- la sobriété et son harmonie des volumes ;
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

■ Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

■ Toitures

Pour les constructions à destination d'habitat :

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite

La pente des toitures respecteront une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 25% de la surface totale de la toiture.

▪ **Energies solaires**

Dans les STECAL Av et At et dans le sous-secteur AI, les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

■ **Article A 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

■ **Article A 13 – Espaces libres et plantations**

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Zone N

La **zone N** correspond aux secteurs naturels et forestiers de Lédénon à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

La **zone N** comprend :

- **Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités Nx**, réservé à des activités économiques existantes et dans lequel seules les constructions existantes peuvent évoluer.
- **Le sous-secteur Nstep**, reconnaissant la station d'épuration existante.
- **Le sous-secteur Nph**, permettant l'accueil d'installations dédiées à la production d'énergie photovoltaïque au sol.

- L'ensemble de la zone N est en partie concernée par le **PPRI approuvé le 4 Avril 2014**. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique. Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes.

- L'ensemble de la zone N est en partie concernée par **l'aléa ruissellement pluvial en zone urbaine** (M-NU et F-NU).

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

- La zone N est concernée par **l'aléa feu de forêt**.

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf aléa feu de forêt dans les annexes du rapport de présentation).

- L'ensemble de la zone N est en partie concernée **par l'étude d'impact acoustique sur le circuit de Lédénon** (zones A et B).

- La zone N est en partie concernée par **l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF)** des cours d'eau (EPTB Vistre). Se référer à l'article K des dispositions générales du présent règlement.

Se référer aux prescriptions et/ou recommandations énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

■ Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N, du sous-secteur Nstep, du sous-secteur Nph et du STECAL Nx, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

De plus, autour de la station d'épuration communale, un périmètre sanitaire de 100m doit être respecté au sein duquel aucune nouvelle construction à destination d'habitat, de loisirs ou d'accueil du public ne peut être autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R. 421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

■ Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N uniquement, les occupations et utilisations suivantes sont autorisées :

- 1) L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, non liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Cette extension doit être réalisée en continuité de la construction principale, en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de

surface de plancher au total (construction + extension + annexes et dépendances). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 50 m² (hors piscine). La hauteur maximale des annexes est de 4m au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3) Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 5) Les infrastructures de transport.
- 6) Les travaux de restauration et les modifications exécutés sur les constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à l'approbation du PLU, et justifiant d'une existence légale, visant à améliorer leur confort ou leur aspect.
- 7) Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- 8) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le STECAL Nx, les occupations et utilisations suivantes sont autorisées :

- L'extension mesurée des constructions à destination d'artisanat et d'industrie existantes avant l'approbation du PLU. Cette extension doit être réalisée en continuité de la construction principale, en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher au total (construction + extension + annexes et dépendances). Cette extension ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le sous-secteur Nstep, sont admis sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de justification technique.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.

Dans le sous-secteur Nph, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à la création d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque ainsi que la création de pistes et de chemins d'exploitations nécessaires à ces installations.
- L'interface aménagée mixte doit associer des équipements spécifiques permanents (voie de circulation pour les services d'incendie et de secours, points d'eau) et le débroussaillage réglementaire qui permettra la création et l'entretien de la bande débroussaillée selon les normes fixées par l'arrêté préfectoral en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à l'implantation d'unités de production d'énergie photovoltaïque au sol.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article N 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article N 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

■ Assainissement – Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire. Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

▪ Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les articles 640, 641 et 681 du code civil doivent être respectés.

Tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et à infiltration. L'ouvrage sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...). Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et /ou collectées vers le système en question.

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Cependant, les surfaces telles que les structures alvéolaires, voies d'accès réalisées en gravier supérieur à 10 mm ... pourront être associées à un coefficient de 0.5 dans le calcul des surfaces imperméabilisées.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux pluviales joint aux annexes du PLU**.

▪ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les règles suivantes s'appliquent.

Dans la zone N, les constructions, extensions et annexes doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le STECAL Nx, les constructions et annexes doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le sous-secteur Nstep : Non réglementé.

Dans le sous-secteur Nph :

- Les constructions, installations et clôtures doivent respecter les marges de recul imposées par le règlement de voirie départementale : un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD6086 et un recul de 15m par rapport à l'axe de la RD223.
- les installations doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes (hors routes départementales), à modifier ou à créer.
- Le recul pour les constructions, clôtures et pour les citernes n'est pas réglementé, en dehors des reculs imposés le long des routes départementales RD6086 et RD223.

■ Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constituent une limite séparative (se référer aux dispositions générales du règlement du PLU).

Dans la zone N et le STECAL Nx, les constructions et annexes (hors piscines) peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des bassins de piscines doit respecter un recul de 3m minimum des limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Nstep : Non réglementé.

Dans le sous-secteur Nph :

- les installations doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Le recul pour les constructions, clôtures et pour les citernes n'est pas réglementé.

■ Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone N : Les annexes (piscines comprises) doivent être implantées dans un rayon de 15 mètres de la construction principale.

Dans le STECAL Nx, le sous-secteur Nph et le sous-secteur Nstep : Non réglementé.

■ Article N 9 – Emprise au sol

Dans la zone N et le STECAL Nx

Les annexes de la construction principale (hors piscines) sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m².

L'emprise au sol du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 50 m² au total.

Dans le sous-secteur Nstep, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le sous-secteur Nph, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 60 m².

■ Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone N, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 4m au faîtage pour les annexes des constructions à destination d'habitation,
- 11 mètres au faîtage pour les constructions agricoles.

Dans le STECAL Nx, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Dans le sous-secteur Nstep : Non réglementé.

Dans le sous-secteur Nph, la hauteur maximale des constructions et des installations photovoltaïques est limité à 4 m.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...

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

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos etc.) dans la limite de 15 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article N 11 – Aspect extérieur

▪ Dispositions générales

Il est rappelé que les permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

▪ Clôtures

Dans l'ensemble de la zone N :

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles pourront être constituées :

- de murs bahuts de 0,60m de hauteur minimum surmontées d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simple de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre.

- d'un grillage à claire voie de couleur verte doublée d'une haie vive d'essences locales.

Les brises vues en matériaux de type bois, pvc ou constitués de canisses sont interdits.

Aux abords des cours d'eau et valats, les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Un recul de 4m des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Les clôtures devront veiller à respecter une transparence hydraulique dans les secteurs concernés par les aléas ruissellement et inondation. Par exemple, agrémentées de buses permettant le ruissellement de l'eau.

Dans le sous-secteur Nstep : Non réglementé.

Dans le sous-secteur Nph : Les clôtures montées sur murs bahut ou composées d'un sous-bassement sont interdites. Elles devront être grillagées afin de permettre la transparence hydraulique du site. Elles présenteront un dispositif adapté afin d'assurer le passage de la petite faune.

Leur hauteur ne devra pas dépasser deux mètres.

▪ Style de construction

Tout projet doit garantir :

- la discrétion, les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité ;
- la sobriété et son harmonie des volumes ;
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

▪ Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

▪ Toitures

Pour les constructions à destination d'habitat :

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite

La pente des toitures respecteront une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 25% de la surface totale de la toiture.

- Energies solaires

Dans le STECAL Nx, les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Dans le sous-secteur Nph, les installations photovoltaïques sont autorisées.

■ Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

■ Article N 13 – Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone N : Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas etc.).

Dans le sous-secteur Nstep : Non réglementé.

Dans le sous-secteur Nph, les pistes d'accès au site, ainsi que les aires de stationnement, sauf incapacité technique liée à la pente, seront réalisées de manière perméable. Les espaces libres, notamment ceux au pied des structures, devront être perméables afin d'assurer l'infiltration de l'eau de pluie.

Si cela est possible et compatible avec la gestion du risque incendie, la mise en place d'un espace de transition paysagère doit être réalisé entre les parcs photovoltaïques et les espaces naturels

Afin de renforcer l'intégration paysagère des parcs photovoltaïques, des essences locales seront plantées le long des voiries lorsque cela sera possible et compatible avec la gestion du risque incendie.