



Commune de  
Méjannes-lès-Alès

## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Approbation

| Prescription             | Arrêt      | Publication | Approbation |
|--------------------------|------------|-------------|-------------|
| 25-03-2010<br>18-02-2016 | 08-03-2023 | 18-09-2023  | 23-04-2024  |

### 5 - Règlement



# SOMMAIRE

## I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

|        |                                                                                                    |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.1.1. | CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION                                                                    | 4  |
| I.1.2. | PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS | 4  |
| I.1.3. | DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES                                                                    | 4  |
| I.2.1. | LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE                                                            | 6  |
| I.2.2. | ADAPTATIONS MINEURES                                                                               | 6  |
| I.2.3. | RAPPELS RÉGLEMENTAIRES                                                                             | 6  |
| I.2.4. | DÉROGATIONS                                                                                        | 9  |
| I.2.5. | STATIONNEMENT                                                                                      | 10 |
| I.2.6. | LES SANCTIONS                                                                                      | 10 |
| I.2.7. | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS                                                | 10 |

## II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES 11

|         |                                                                                            |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| II.1.1. | PPRI                                                                                       | 12 |
| II.1.2. | RISQUE RUISSELLEMENT                                                                       | 12 |
| II.1.3. | GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RISQUE DE DÉVELOPPEMENT DU MOUSTIQUE-TIGRE                   | 21 |
| II.1.4. | RECU DES COURS D'EAU                                                                       | 21 |
| II.1.5. | ALÉA FEU DE FORÊT                                                                          | 21 |
| II.1.6. | AUTRES RISQUES                                                                             | 22 |
| II.2.1. | PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES                                                        | 23 |
| II.2.2. | PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23                                      | 23 |
| II.2.3. | PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE                                                                    | 23 |
| II.2.4. | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS   | 24 |
| II.2.5. | IMPLANTATION DANS LA PENTE                                                                 | 24 |
| II.3.   | ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX                                                                     | 24 |
| II.3.1. | INSTALLATIONS TECHNIQUES                                                                   | 24 |
| II.3.2. | DESSERTE DES TERRAINS                                                                      | 25 |
| II.3.4. | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX                                                                   | 25 |
| II.4.   | AUTRES RÈGLES COMMUNES                                                                     | 26 |
| II.4.1. | LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF | 26 |
| II.4.2. | LES BÂTIMENTS EXISTANTS                                                                    | 26 |

## III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 27

|        |                         |    |
|--------|-------------------------|----|
| III.1. | CHAPITRE I - ZONE UA    | 28 |
| III.2. | CHAPITRE II - ZONE UM   | 37 |
| III.3. | CHAPITRE III - ZONE UEP | 46 |
| III.4. | CHAPITRE IV - ZONE UE   | 52 |

|                                                                                               |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE           | 59  |
| IV.1. CHAPITRE I - ZONE AU                                                                    | 60  |
| IV.2. CHAPITRE II - ZONE AUE                                                                  | 69  |
| V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES                         | 75  |
| V.1. CHAPITRE I - ZONE A                                                                      | 76  |
| VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES                      | 84  |
| VI.1. CHAPITRE I - ZONE N                                                                     | 85  |
| VII. ANNEXE 1 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ  | 93  |
| VIII. ANNEXE 2 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23) | 95  |
| IX. ANNEXE 3 - LEXIQUE                                                                        | 99  |
| X. ANNEXE 4 : GUIDE PRATIQUE PLUVIAL URBAIN                                                   | 105 |



---

# I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## I.1. INTRODUCTION

### I.1.1. CHAMP TERRITORIAL

#### D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Méjannes-les-Alès.

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

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.111-3 à L.111-5; L.111-22 et aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementé» y figurant :

- a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles ;
  - les zones d'intervention foncière ;
  - les zones d'aménagement différé ;
  - les secteurs sauvegardés ;
  - les périmètres de restauration immobilière ;
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
- c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglemen-

tation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

### I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN

#### ZONES

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

#### □ LES ZONES URBAINES ÉQUIPÉES IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLES

- Zone **Ua** correspondant à la zone urbaine ancienne, avec les secteurs **Ua1** et **Ua2** de densité et implantations différentes
- Zone **Um** : correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat
- Zone **Uep** correspondant à la zone urbaine d'équipements publics et de services à la population
- Zone **Ue** correspondant à la zone urbaine d'activités économiques

#### □ LES ZONES FUTURES D'URBANISATION

- Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles avec l'habitat uniquement, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone **AUe** : zone d'urbanisation future à vocation d'activités, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

#### □ LES ZONES AGRICOLES

- Zone **A** protégée en raison de son potentiel agricole, dont les secteurs **Ap** protégés en raison d'enjeux paysagers.

#### □ LES ZONES NATURELLES

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages, avec un secteur de STECAL **Nr** (restaurant existant).

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

 occupations du sols autorisées

 occupations du sols autorisées sous conditions

| les vocations et types d'occupation                           |                                                                                            | Ua1 | Ua2 | Um | Uep | Ue | AU | AUe | A | Ap | N | Nr |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----|-----|----|----|-----|---|----|---|----|
| exploitation agri-<br>cole et forestière                      | <b>exploitation agricole</b> existante extension                                           |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | exploitation agricole nouvelle                                                             |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>exploitation forestière</b>                                                             |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
| habitation                                                    | <b>logement</b> existant extension                                                         |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | logement nouveau                                                                           |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>hébergement</b> (résidences ou foyers avec services)                                    |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
| commerce et activités de service                              | <b>artisanat et commerce de détail</b>                                                     |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>restauration</b>                                                                        |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>commerce de gros</b>                                                                    |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>                         |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>hôtel et autre hébergement touristique</b>                                              |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>cinéma</b>                                                                              |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
| équipement d'intérêt collectif et services publics            | <b>locaux et bureaux accueillant du public</b> des administrations publiques et assimilées |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>locaux techniques et industriels</b> des administrations publiques et assimilées        |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                         |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>salle d'art et de spectacle</b>                                                         |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>équipement sportif</b>                                                                  |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>autres équipements recevant du public</b>                                               |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>lieu de culte</b>                                                                       |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
| autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire | <b>industrie</b>                                                                           |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>entrepôt</b>                                                                            |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>bureau</b>                                                                              |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>cuisine dédiée à la vente en ligne</b>                                                  |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |
|                                                               | <b>centre des congrès et d'exposition</b>                                                  |     |     |    |     |    |    |     |   |    |   |    |

## 1.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

### 1.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

### 1.2.2. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

### 1.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

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

Rappel des principales règles (non exhaustif).

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

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### ☐ **DISPENSÉ DE TOUTE FORMALITÉ**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le pé-

rimètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

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

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

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingts ;

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

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

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

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

h) Le mobilier urbain ;

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

j) Les terrasses de plain-pied ;

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

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

m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus

à l'article R. 421-17-1.

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

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

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

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires :
  - -au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
  - à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;
- b) Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations tem-

poraires directement liées à cette manifestation.

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

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

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

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

- a) Les constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires ;
- e) Les constructions situées sur une propriété immobilière de l'Etat, soit au sein d'établissements, d'installations ou d'ouvrages désignés par l'autorité administrative en application de l'article L. 1332-1 du code de la défense, soit destinées elles-mêmes à être désignées par cette autorité, et réalisées pour le compte des services mentionnés à l'article R. 811-1 du code de la sécurité intérieure relevant du ministre de la défense ;
- f) Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la dé-

fense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense.

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

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

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

#### **SOUJETS À DÉCLARATION PRÉALABLE**

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

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

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

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

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres

carrés ;

- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

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

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

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

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

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure à 1 mégawatts quelle que soit leur hauteur ;

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

j) Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

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

l.-Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans

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

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

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

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

c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

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

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

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

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

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

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

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

g) Les terrasses de plain-pied ;

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

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

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

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

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

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

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

## I.2.4. DÉROGATIONS

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

### **□ ARTICLE L.152-3 C.U. :**

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

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

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

### **□ ARTICLE L.152-4 C.U. :**

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

nisme pour permettre :

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

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

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

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

### I.2.5. STATIONNEMENT

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

### I.2.6. LES SANCTIONS

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

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

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

## I.2.7. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et sont donc inclus au sein de cet article.



---

## II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

---

## II.1. RISQUES

### II.1.1. PPRI

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par le PPRI. Les règles du PPRI s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.

### II.1.2. RISQUE RUISSELLEMENT

Le territoire communal est couvert par un zonage pluvial et de ruissellement. Tout projet devra respecter les attendus de ce document et notamment le règlement pluvial associé.

Ne sont ici repris que les principaux éléments. Le document complet est joint en annexe du PLU, dans l'annexe «risques».

#### □ RÈGLES DE DIMENSIONNEMENT DES MESURES COMPENSATOIRES

Les règles sont uniques sur l'ensemble du territoire communal.

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation, l'aménageur doit mettre en oeuvre un système de « gestion à la source » des eaux pluviales permettant la collecte, le stockage et l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements.

Le volume de rétention à créer doit être dimensionné sur la base d'un ratio de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé (à minima).

La vidange des ouvrages doit être réalisée préférentiellement par infiltration et évapotranspiration. Mais si les conditions ne sont pas favorables à l'infiltration, l'évacuation des ouvrages pourra se faire à débit régulé vers un exutoire (réseau pluvial collectif, enterré ou aérien, voirie, sol), l'orifice de fuite doit être en diamètre Ø40 mm à maxima (indépendamment de la zone, de la superficie aménagée et du volume à mettre en oeuvre).

#### ■ Cas exemptés

Quelques cas d'imperméabilisations sont exemptés :

- Principe d'antériorité : le zonage pluvial ne s'applique uniquement aux nouvelles surfaces imperméabilisées et non aux surfaces déjà imperméabilisées lors de l'entrée

en vigueur du présent zonage.

- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques m<sup>2</sup>, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures ou égales à 50 m<sup>2</sup>, seront dispensés d'un ouvrage de compensation obligatoire.
- De même, les extensions d'aménagements existants impliquant une surface imperméabilisée supplémentaire inférieures ou égales à 50 m<sup>2</sup>, seront dispensées d'un ouvrage de compensation obligatoire.

#### □ CLAUSES RÉGLEMENTAIRES

Les clauses réglementaires énoncées ci-après sont issues du règlement type départemental utilisé et préconisé par la DDTM 30.

#### ■ Conventions applicables à toutes les zones

Indépendamment des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou dans ce zonage du risque inondation par ruissellement pluvial, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et à toutes les réglementations en vigueur. L'ensemble des prescriptions édictées ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PPRI et du zonage du risque inondation par ruissellement pluvial (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes, etc.).

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa ruissellement devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le présent règlement. Cette attestation précisera la cote du TN, la cote de référence, et les côtes des différents niveaux de planchers bâtis.

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un calage des planchers, par rapport à la cote TN. Cette cote imposée (par exemple TN+30 cm) constitue un minimum. Ainsi, pour les différentes zones, le calage des planchers est fixé à :

- TN+80 cm en zones d'aléa de ruissellement ;
- TN+30 cm en zones exondées pour la crue centennale (crue de référence).

Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans condition.

Les travaux d'entretien et de modernisation du réseau routier sont admis sous réserve qu'ils ne modifient pas les conditions d'écoulement.

Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être cumulatives : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20 m<sup>2</sup> au sol et une annexe.

#### ■ **Clauses réglementaires applicables en zones de Ruissellement Urbanisées (Ru- U)**

##### > Article 1 : SONT INTERDITS dans les zones Ru-U

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 les zones Ru-U

##### Article 2-1 : constructions nouvelles

A titre dérogatoire, pour les constructions nouvelles, il peut être dérogé à la règle de la cote plancher fixée à TN + 0.80 mètre sous réserve d'une étude hydraulique démontrant la PHE : la norme constructive pourra alors être à PHE + 30 cm

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 TN+80 cm.

- 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 TN+80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

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 TN+80 cm.

- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 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 TN+80 cm.

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 TN+80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 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 TN+80 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), 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 TN+80 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 TN+80 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), 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 TN+80 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 TN+80 cm.

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 TN+80 cm.

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 TN+80 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 TN+80 cm.

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

#### Article 2-2 : constructions existantes

g) 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 TN+80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

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 TN+80 cm dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

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 TN+80 cm est admise.

La création d'ouvertures en dessous de la cote de la TN+80 cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80 cm de batardeaux.

#### Article 2-3 : autres projets et travaux

h) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

i) 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.

j) Les équipements et travaux 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 et les conditions de leur mise en sécurité.

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 TN+80 cm,

- 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 TN+80 cm)

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 TN+80 cm.

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 TN+80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) 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 TN+80 cm.

l) 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.

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

sol est inférieure ou égale à 1.80 m sont admis.

n) Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

o) 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 TN+80 cm.

p) 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 TN+80 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 TN+80 cm.

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

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

#### ■ **Clauses réglementaires applicables en zone de Ruissellement Non Urbanisée (Ru-NU)**

##### > Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone Ru-NU

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements d'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 :

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,

1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1d) 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,

1e) la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes,

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,

1i) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> 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 Ru-NU

#### Article 2-1 : constructions nouvelles :

a) La reconstruction est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplé-

mentaires,

- 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 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80 cm.

- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques 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 TN+80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le cas de locaux, de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus cote de calage du plancher (TN+80 cm), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 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 TN+80 cm.

d) 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 TN+80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 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 TN+80 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, 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 TN+80 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 TN+80 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm), 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 TN+80 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 TN+80 cm.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, 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 TN+80 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 TN+80 cm.

f) L'extension au-dessus de la cote TN+80 cm 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 TN+80 cm).

g) La création d'annexes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

#### Article 2-2 : constructions existantes

h) 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 TN+80 cm dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

À l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en oeuvre 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 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 TN+80 cm est admis.

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN+80 cm est admis sous réserve d'équiper tous ces ouvrants de batardeaux.

#### Article 2-3 : autres projets et travaux

i) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

j) 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.

k) Les équipements et travaux 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 et les conditions de leur mise en sécurité.

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 TN+80 cm,

- 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 TN+80 cm)

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 TN+80 cm.

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 TN+80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

l) 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 eaux.

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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80 cm.

m) 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 pluie de référence

- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80 cm.

n) 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 de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

o) Les châssis et les serres nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1.80 m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,

p) Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

q) 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 TN+80 cm.

r) 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 TN+80 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 TN+80 cm.

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

t) La création des préaux et halles publique et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

u) 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,

- de caler la surface du plancher à la cote TN+80 cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80 cm) 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 TN+80 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 TN+80 cm.

#### **□ CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR LES SECTEURS EXONDÉS POUR LA PLUIE DE RÉFÉRENCE**

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial ne sont possibles que dans la mesure où des aménagements permettent d'exonder, c'est-à-dire de mettre hors d'eau les terrains inondés pour l'événement de référence (période de retour 100 ans ou événement historique supérieur).

Elles sont ainsi subordonnées à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement.

Dans les zones soumises à un risque inondation par RUISSELLEMENT, mais EXONDEES pour l'évènement de référence, il est demandé de caler les planchers à la cote TN + 30 cm.

Remarque : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP du PLU est ainsi possible sous réserve de réalisation d'études démontrant la possibilité d'exondé les

terrains et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires.

> Article 1 : SONT INTERDITS sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT

a) L'extension des établissements stratégiques reste interdite en zone exondée ;

> Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT

#### Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

b) La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

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 TN+30 cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

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 TN+30 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+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 TN+30 cm).

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 TN+30 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher

existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

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

#### Article 2-2 : constructions existantes

g) 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 que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

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 dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol).

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 est admise.

#### Article 2-3 : autres projets et travaux

h) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

i) Les parcs de stationnement souterrains devront être équipés de seuils d'au moins 20 cm de haut ou de bardeaux.

j) Les équipements d'intérêt général sont admis. 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, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+30 cm, tous

les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+30 cm).

Pour les nouvelles déchetteries, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30 cm. 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 TN+30 cm

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 TN+30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

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

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+30 cm.

l) 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.

m) Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

n) 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 TN+30 cm ;

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+30 cm.

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

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

#### □ EAUX PLUVIALES ET MURS DE CLÔTURE

- > Les clôtures situées en zone d'aléa de ruissellement pluvial doivent être transparentes aux écoulements ou composées de murs de soubassement (moins de 20 cm) surmontés d'un grillage ou d'une haie vive (type règlement PPRI)
- > Les clôtures situées sur des parcelles non soumises aux aléas de débordement et de ruissellement pluvial assurent une transparence hydraulique par la pose de barbacanes.

### II.1.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RISQUE DE DÉVELOPPEMENT DU MOUSTIQUE-TIGRE

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

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

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

#### II.1.4. REcul DES COURS D'EAU

**Erosion des berges** : des francs-bords inconstructibles de 10m du haut des berges sur tout le chevelu hydraulique répertorié sont reportés sur les plans de zonage.

Ces francs-bords représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion de berges et les zones les constituant sont totalement inconstructibles, classées en zone non aedificandi : toute construction et installation y est interdite.

Tous les cours d'eau identifiés (qualifiés de cours d'eau) sont couverts soit par le PPRI soit par l'étude de ruissellement. Aucune autre règle ne s'applique.

Par principe de précaution, pour tous les autres fossés (hors chevelu identifié, non qualifiés de cours d'eau), toute construction doit être implantée à au moins 5m des berges.

### II.1.5. ALÉA FEU DE FORÊT

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

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

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

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

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

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

- Préconisations par niveau d'aléa :

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

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

— le cas échéant, à la vulnérabilité du projet.

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

## SEISME

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

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

## TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

## II.1.6. AUTRES RISQUES

### RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

### GLISSEMENT DE TERRAIN

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

### RADON

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques ».

### LIGNES À HAUTE TENSION (HT)

Des zones de prudence de 60m de part et d'autre des lignes HT sont à considérer : interdiction d'établissements sensibles mais également de toute nouvelle habitation, ceci afin de ne pas exposer de nouvelles popu-

lations à ce risque potentiel.

### II.1.7. ZONE DE PRUDENCE LIGNE HT

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

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

---

## II.2. Patrimoine naturel, paysager ou bâti

### II.2.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

### II.2.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

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

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

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

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

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

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences).
- Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

### II.2.3. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

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

L'article L. 522-5, alinéa 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus-mentionné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de

région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

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

Il convient de préciser deux autres dispositions réglementaires importantes :

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

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

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

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

---

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

## II.2.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE

---

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

## II.3. Équipements et réseaux

### II.3.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

Dans toutes les zones, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

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

### II.3.2. DESSERTE DES TERRAINS

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

### II.3.3. Depuis les routes départementales

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

Les routes départementales sont classées par niveau :

#### □ LES VOIES DE NIVEAU 1 (VOIES STRUCTURANTES)

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction de 35m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'interdiction de tout nouvel accès direct. La suppression des accès privés existants sera recherchée.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route. En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

#### □ LES VOIES DE NIVEAU 2 (VOIES DE LIAISON)

A ces voies s'appliquent :

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

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route. En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

#### □ LES VOIES DE NIVEAU 3 (VOIES D'ACCÈS)

A ces voies s'appliquent :

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

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route. En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

#### □ LES VOIES DE NIVEAU 4 (VOIES DE DESSERTE LOCALE)

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'avis du gestionnaire est requis pour tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route. En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

### II.3.4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### ■ Eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

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

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

Se référer au zonage d'assainissement collectif.

Pour l'assainissement collectif, tout projet de construction ou réhabilitation devra justifier de la pertinence de la solution technique retenue, sur la base d'une étude de sol à la parcelle, à la charge du pétitionnaire.

#### ■ Eaux pluviales

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

#### ■ Electricité et téléphone

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

#### ■ Défense incendie

Toute construction ou usage des sols doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en ce qui concerne l'accessibilité des secours et la proximité aux points d'eau.

## II.4. Autres règles communes

### II.4.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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

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

### II.4.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS

#### ■ Reconstruction des bâtiments après sinistre

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

#### ■ Bâti existant non conforme à la règle<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Se reporter à la définition de la non conformité dans le LEXIQUE en annexe.



---

### III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## III.1. Chapitre I - Zone Ua

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

La **zone Ua** correspond à la structure ancienne du village : le bâti s'organise autour du Château, de l'Église et du Temple qui participent à la valeur patrimoniale de ce secteur.

Elle comprend deux secteurs Ua1 et Ua2, qui se différencient par leur densité et implantation des constructions.

Le **secteur Ua1** correspond au noyau villageois originel. L'ensemble bâti représente lui aussi un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : le bâti y est dense, les façades en alignement sur rue, la pierre est très présente. Les espaces extérieurs sont limités dans leur taille, les rues étroites et nombreuses.

Le **secteur Ua2** correspond à la zone de faubourg, extension du noyau ancien, au XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup>. Les bâtis restent denses, de plus grande taille composé à la fois d'habitation mais aussi de granges dont les volumes sont parfois imposants et de belle facture. Ces constructions bénéficient d'espaces extérieurs plus importants que dans le centre ancien. Ce sont soit des parcs de maisons de maître soit des espaces plus techniques autour du bâti agricole.

#### □ LOCALISATION

Cette zone représente la partie centrale du village historique.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

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



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

---

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

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

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

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

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

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

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

- L'artisanat et commerce de détail, ainsi que le commerce de gros sont autorisés dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les entrepôts et les bureaux sont autorisés dans la

limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- Hôtel et autre hébergement touristique : uniquement les hôtels
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

### III.1.3. Zone Ua : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

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

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

##### ☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

En **Ua1**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

En **Ua2**, si aucune disposition ne figure au document graphique, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, soit avec un recul d'au moins 3 mètres, mesuré de tout point du bâtiment.

##### ☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément

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

##### ☐ **DISPOSITIONS CONCERNANT LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT :**

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

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

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

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

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

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

## □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ■ En Ua1

Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

### ■ En Ua2

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

## □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ou-

vrages techniques d'intérêt public.

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

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

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

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

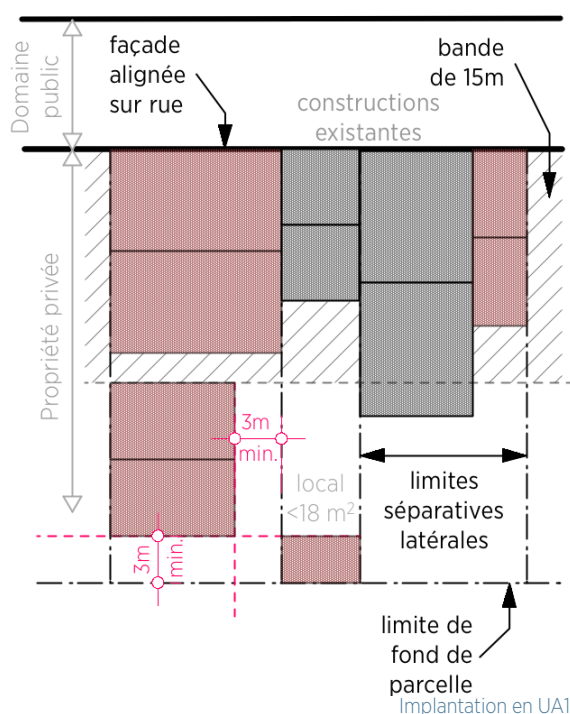
## □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

## □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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



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

Non réglementée.

## ■ Volumétrie et implantation des constructions

### III.1.9. Zone Ua : Hauteur maximale des constructions

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

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

### III.1.10. Zone Ua : Caractéristiques architecturales et paysagères

La démolition de bâti ancien est interdite.

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

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

## ■ Couleurs

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

La teinte blanche est interdite.

## ■ Couvertures, toitures

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

Les toits terrasses ou échancrure en toiture sont interdites lorsqu'ils sont partiels, mais sont autorisés lorsqu'ils concernent un volume entier. Les loggias /

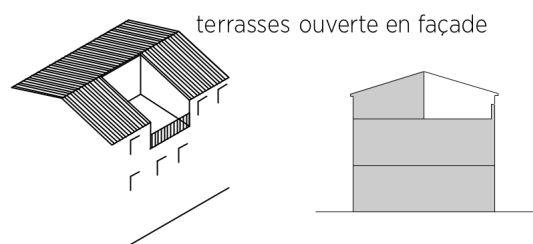
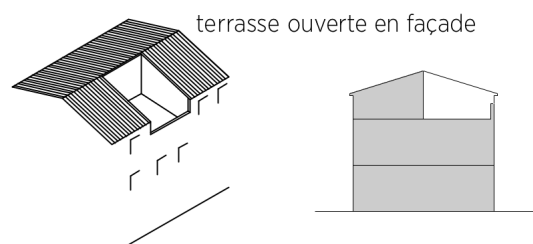
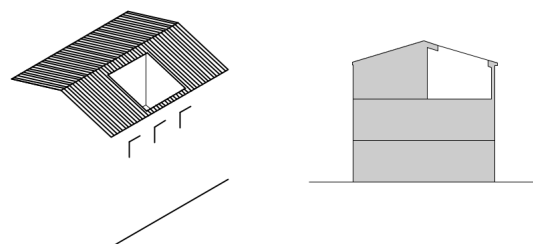
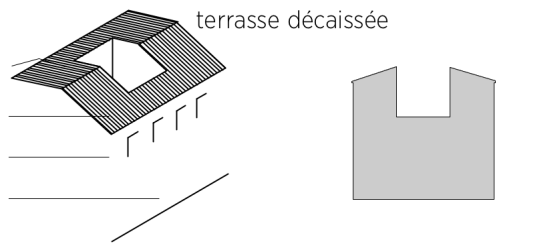
Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

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

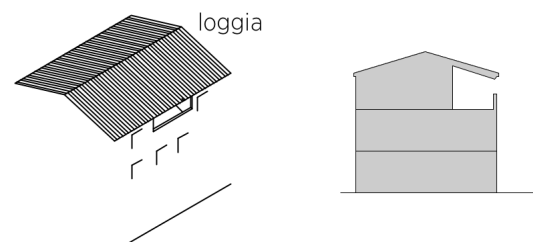
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

séchoirs en dernier niveau (qui ne perturbent pas la toiture) sont autorisés.

> Ouverture partielle en toiture interdite



> Principe autorisé : la loggia (ou le volume entier)



Les chiens assis sont interdits.

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

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

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

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

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

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

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

## Façades

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

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

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

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

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

Tout élément en façade est interdit (notamment an-

tenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des descentes d'eau pluviale.

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

### ■ Percements et menuiseries

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

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

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

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

Les volets basculants ou roulants sont interdits.

### ■ Éléments techniques

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

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

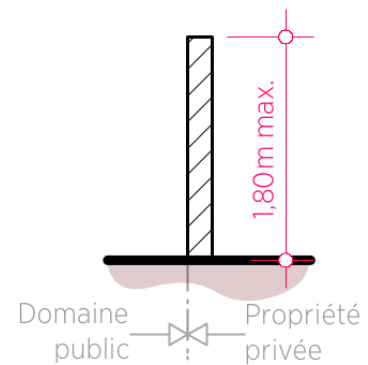
Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

### ■ Clôtures

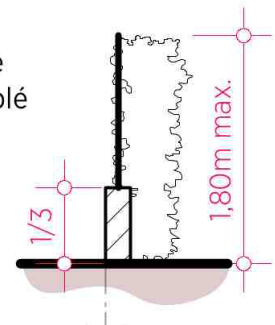
Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront soit :

- en maçonnerie (de pierre sèche ou de blocage, ou enduits selon les mêmes règles que pour les façades) d'une hauteur de 1,80 mètres;
- un soubassement bâti (hauteur maximale de 60 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

#### Mur plein



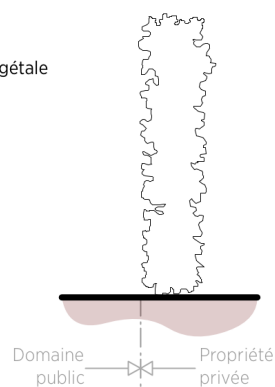
#### Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



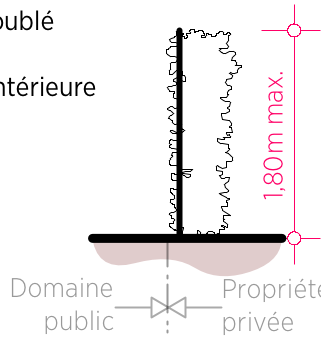
Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles sont constituées:

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

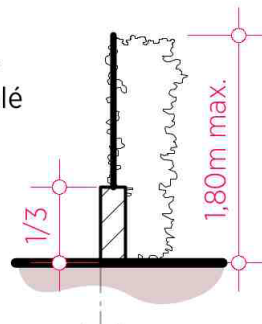
#### Haie végétale seule



Grillage doublé  
d'une haie  
végétale intérieure  
au grillage



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



Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement. Elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

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

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

#### □ CLÔTURE ET RUISSELLEMENT

- > Les clôtures situées en zone d'aléa de ruissellement pluvial doivent être transparentes aux écoulements ou composées de murs de soubassement (moins de 20 cm) surmontés d'un grillage ou d'une haie vive (type règlement PPRI)
- > Les clôtures situées sur des parcelles non soumises aux aléas de débordement et de ruissellement pluvial assurent une transparence hydraulique par la pose de barbacanes.

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

Non réglementées.

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

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

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

Il est exigé :

- pour les réhabilitations d'un logement unique déjà existant : pas d'obligation
- pour les changements de destination en vue de création de logements nouveaux, ou pour toute réhabilitation de deux logements ou plus : une place de stationnement par logement.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Voir les règles communes à toutes les zones.**

#### ■ Eau potable

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

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétence (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

#### ■ Eaux usées

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

#### ■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### ■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### ■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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

## III.2. Chapitre II - Zone Um

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Um** recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités légères, principalement réalisées sous formes de maisons individuelles pavillonnaires.

Cet ensemble forme un ensemble aéré aux caractéristiques architecturales variées. Les espaces publics y sont inexistants.

#### □ LOCALISATION

Cette zone est répartie sur l'ensemble du territoire.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

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



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

---

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

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

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

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

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

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

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

- L'artisanat et le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dé-

passer les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- Le commerce de gros est autorisé dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Hôtel et autre hébergement touristique : uniquement les hôtels
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

### III.2.3. Zone Um : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2<sup>o</sup>alinéa, est autorisée une majoration du gabarit de 40% de l'emprise au sol

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

### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

#### III.2.4. Zone Um : Emprise au sol des constructions

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

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

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

#### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

#### □ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des

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

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

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

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

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

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

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

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

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

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

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

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

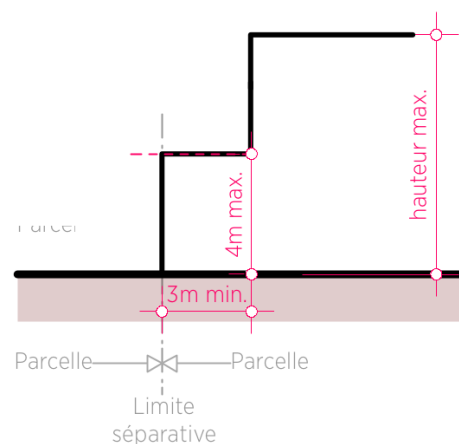
### III.2.7. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

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

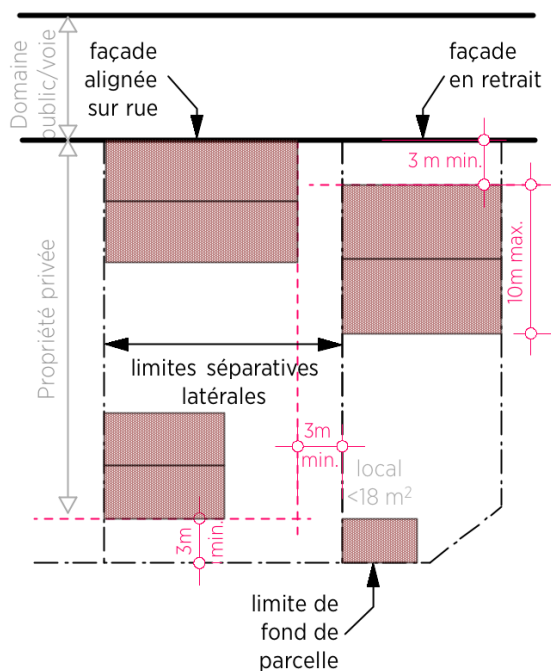
#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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



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



Implantation en UC

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

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

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

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

Non réglementée

### III.2.9. Zone Um : Hauteur maximale des constructions

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

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

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### III.2.10. Zone Um : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

## ■ Couleurs

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

La teinte blanche est interdite.

## ■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente entre 30 et 35 %.

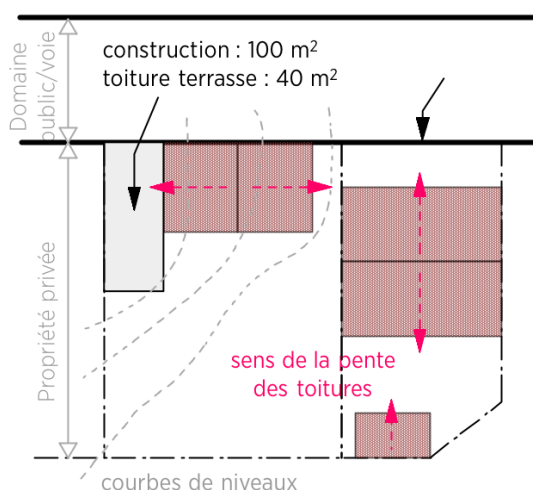
Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

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

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

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

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



## ■ Façades

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

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en

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

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

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

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

## ■ Éléments techniques

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

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

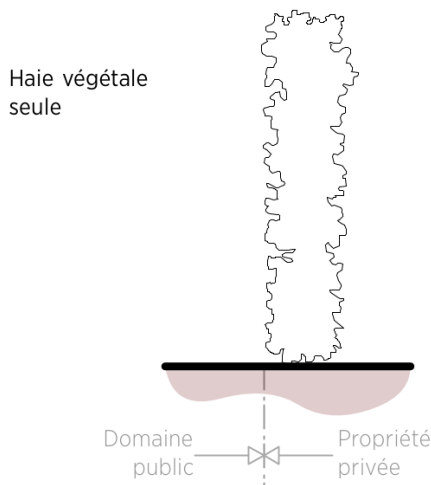
Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir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

## ■ Clôtures

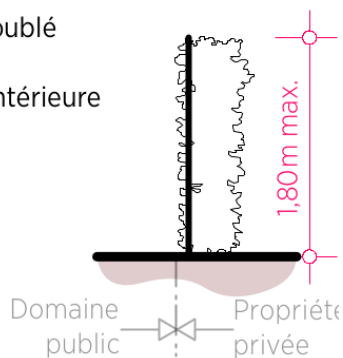
Si elles existent, les clôtures sur le domaine public sont constituées :

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

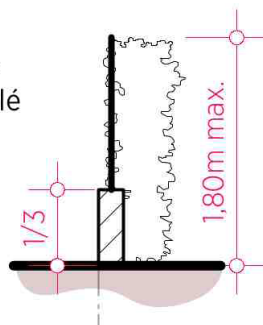
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



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



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

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

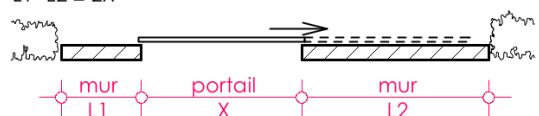
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m. (si étude hydraulique le permet)

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

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

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

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



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



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

#### □ CLÔTURE ET RUISSELLEMENT

- > Les clôtures situées en zone d'aléa de ruissellement pluvial doivent être transparentes aux écoulements ou composées de murs de soubassement (moins de 20 cm) surmontés d'un grillage ou d'une haie vive (type règlement PPRI)
- > Les clôtures situées sur des parcelles non soumises aux aléas de débordement et de ruissellement pluvial assurent une transparence hydraulique par la pose de barbacanes.

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

Non réglementées.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% de gabarit, hauteur et emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### III.2.13. Zone Um : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une

attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

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

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

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES

### AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

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

#### Eau potable

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

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétence (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

#### Eaux usées

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

#### Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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

### III.3. Chapitre III - Zone Uep

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

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

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

##### ☐ LOCALISATION

Cette zone se répartie à l'entrée Sud du village.

##### ☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

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



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

---

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

En **Uep**, sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Logement, sauf lié à un équipement public (gardienage, logement de fonction)
- Hébergement
- Commerce de gros, hôtel et autre hébergement touristique, cinéma
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire»

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

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

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

Le logement est possible uniquement pour un logement de fonction lié à un équipement public autorisé dans la zone.

### III.3.3. Zone Uep : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

---

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

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

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

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

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

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

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

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

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

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

Non réglementée.

### III.3.8. Zone Uep : Hauteur maximale des constructions

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

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

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### III.3.9. Zone Uep : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

#### ■ Couleurs

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

#### ■ Couvertures, toitures

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

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

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

## Façades

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

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

## Éléments techniques

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

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

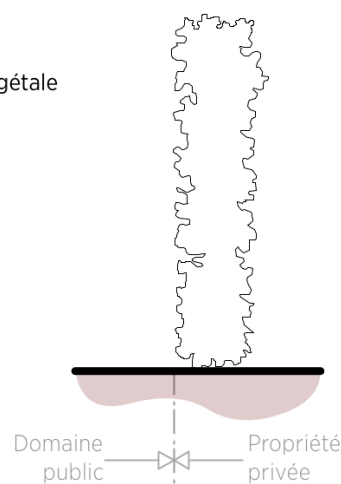
## Clôtures

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

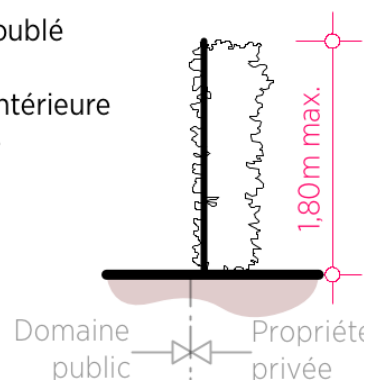
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage,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

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

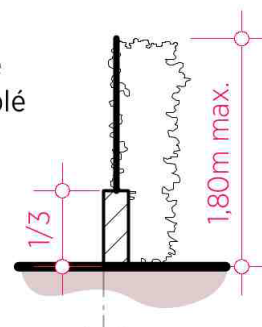
Haie végétale seule



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



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



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

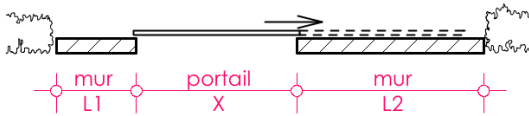
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation.

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

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

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

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



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



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

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

#### □ CLÔTURE ET RUISSELLEMENT

- > Les clôtures situées en zone d'aléa de ruissellement pluvial doivent être transparentes aux écoulements ou composées de murs de soubassement (moins de 20 cm) surmontés d'un grillage ou d'une haie vive (type règlement PPRI)
- > Les clôtures situées sur des parcelles non soumises aux aléas de débordement et de ruissellement pluvial assurent une transparence hydraulique par la pose de barbacanes.

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

Non réglementées.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% d'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'ur-

banisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

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

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

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

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

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

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

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la créa-

tion d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

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

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

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

#### ■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### ■ Eaux usées

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

#### ■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### ■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### ■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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

## III.4. Chapitre IV - Zone Ue

### CARACTÈRE DE LA ZONE

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

#### ☐ DESCRIPTION

La zone **Ue** recouvre les zones d'urbanisation à vocation économiques. Elles sont majoritairement regroupées dans la «ZAC», autour du parc des expositions.

Ce secteur est marqué par de très grands volumes de bâtiment (dont le parc des expositions d'Alès agglomération), accompagnés par des parkings importants.

Ils sont fortement perçus depuis la route principale, la RD981 menant à Alès.

Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

#### ☐ LOCALISATION

Cette zone se localise à l'Ouest du village avec pour limite Sud la RD981.

#### ☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

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



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

---

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

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le logement, sauf soumis à condition selon l'article 2 ;
- Les cinémas.

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

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

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

Le logement est uniquement autorisée si :

- il est destiné au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage de l'activité (un seul logement par activité) ;
- si la surface de plancher n'excède pas un maximum de 50m<sup>2</sup>, intégrée dans le volume du bâtiment d'activité.

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

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur au titre de la lutte contre le bruit de voisinage, à savoir le décret

du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

Dans la catégorie Hôtel et autre hébergement touristique, sont uniquement autorisés les hôtels.

### III.4.3. Zone Ue : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

---

### **■ Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

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

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

### **□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le long de la route départementale RD981, les constructions seront implantées d'un recul de 35m par rapport à l'axe de voie.

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

l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

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

#### ☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

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

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

#### ☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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

#### ☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

Non réglementée.

### III.4.8. Zone Ue : Hauteur maximale des constructions

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### III.4.9. Zone Ue : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

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

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

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

#### ■ Couvertures, toitures

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

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

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

#### ■ Façades

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

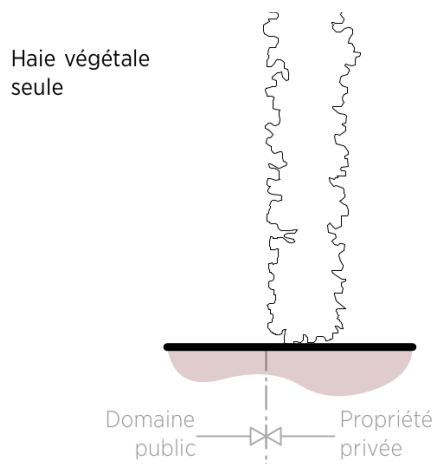
taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

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

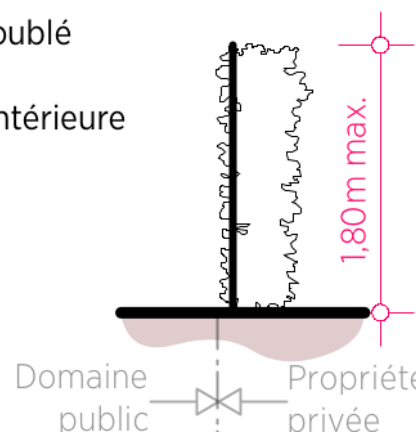
#### ■ Clôtures

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

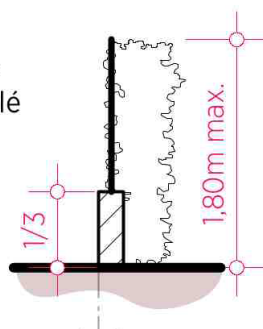
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage,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



#### Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



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



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

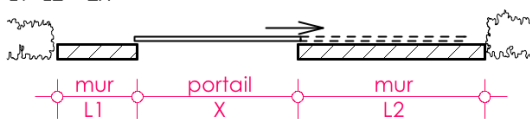
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation.

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

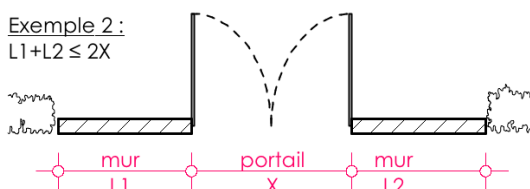
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

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

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



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



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

## □ CLÔTURE ET RUISSELLEMENT

- > Les clôtures situées en zone d'aléa de ruissellement pluvial doivent être transparentes aux écoulements ou composées de murs de soubassement (moins de 20 cm) surmontés d'un grillage ou d'une haie vive (type règlement PPRI)
- > Les clôtures situées sur des parcelles non soumises aux aléas de débordement et de ruissellement pluvial assurent une transparence hydraulique par la pose de barbacanes.

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

Non réglementées.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% d'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé

par deux sujets de même développement en taille adulte.

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

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

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

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

- habitation : 1 place par logement.
- hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par tranche de 2 chambres, plus une place pour un car pour tout établissement de plus de 60 chambres.
- commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente

une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

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

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

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

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

En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 5 mètres de largeur (hors stationnement).

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

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En ce qui concerne les activités métiers de bouche, est interdite, l'introduction dans les égouts de toute matière

solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

- d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des constructions raccordées au système de collecte,
- d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement,
- d'une gêne dans leur fonctionnement.

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

#### ■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### ■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### ■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

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

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



---

## IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

---

---

## IV.1. Chapitre I - Zone AU

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

#### □ DESCRIPTION

**Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, urbanisable dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

**La zone est urbanisable immédiatement car les réseaux sont suffisants à la périphérie immédiate, sous forme d'une opération d'ensemble sur l'ensemble de la zone AU.**

#### □ LOCALISATION

Cette zone se situe en continuité directe du village.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- accroche urbaine avec l'existant en terme de forme urbaine et de maillage (piéton et routier)
- création d'espaces publics de qualité
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- protection face au risque incendie venant du massif boisé au Nord

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

---

#### IV.1.1. Zone AU : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- L'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

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

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

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

- L'artisanat et le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup>

maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Hôtel et autre hébergement touristique : uniquement les hôtels
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

La zone peut être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur l'ensemble de la zone. Cette autorisation globale n'interdit pas le phasage de la réalisation à l'intérieur de la zone.

Cette zone doit respecter les prescriptions du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### IV.1.3. Zone AU : Mixité fonctionnelle et sociale

La zone AU doit respecter la servitude de mixité sociale de 30% de production de logements locatifs sociaux.

Une majoration de 50% de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2<sup>o</sup>alinéa.

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

---

### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

#### IV.1.4. Zone AU : Emprise au sol des constructions

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

#### IV.1.5. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

### □ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des

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

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

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

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

- Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

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

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

#### IV.1.6. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

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

##### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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

##### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

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

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

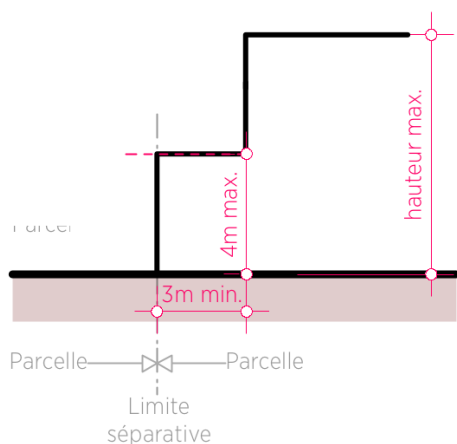
#### IV.1.7. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

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

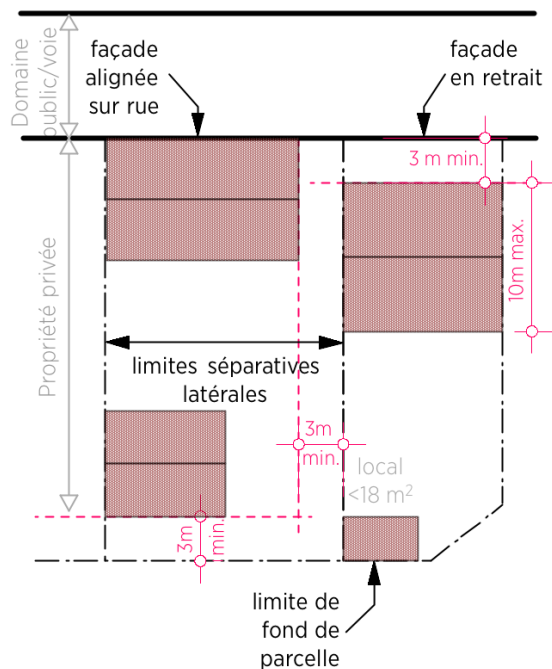
##### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

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



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



Implantation

##### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

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

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

#### IV.1.8. Zone AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

#### IV.1.9. Zone AU : Hauteur maximale des constructions

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

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

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

#### IV.1.10. Zone AU : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

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

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

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

### ■ Couleurs

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

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

### ■ Couvertures, toitures

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

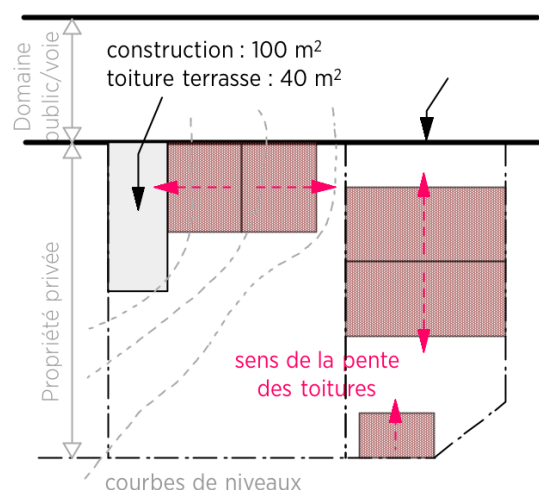
Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

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

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

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

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.



### ■ Façades

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

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

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

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

### ■ Éléments techniques

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

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

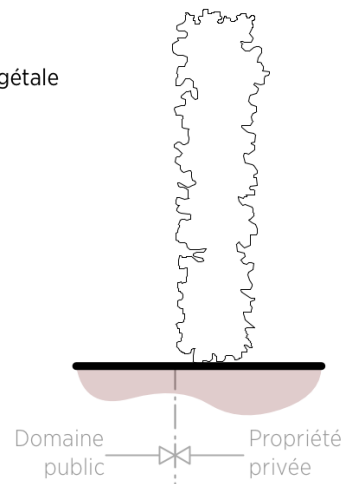
Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir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

### ■ Clôtures

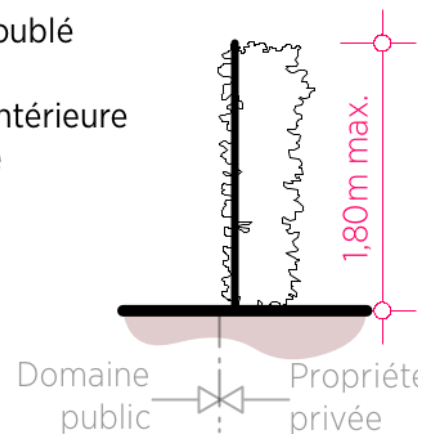
Si elles existent, les clôtures sur le domaine public sont constituées :

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

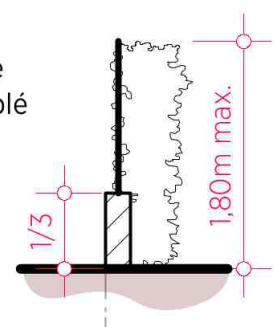
Haie végétale seule



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



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



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

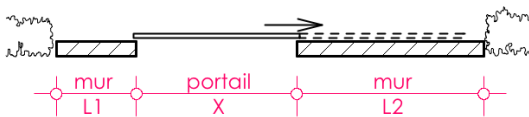
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale.

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

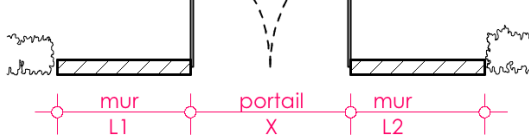
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

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

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



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



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

#### **□ CLÔTURE ET RUISSELLEMENT**

- > Les clôtures situées en zone d'aléa de ruissellement pluvial doivent être transparentes aux écoulements ou composées de murs de soubassement (moins de 20 cm) surmontés d'un grillage ou d'une haie vive (type règlement PPRI)
- > Les clôtures situées sur des parcelles non soumises aux aléas de débordement et de ruissellement pluvial assurent une transparence hydraulique par la pose de barbacanes.

#### **IV.1.11. Zone AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction doit respecter à minima la norme

RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% d'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

#### **IV.1.12. Zone AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **IV.1.13. Zone AU : Obligations imposées en matière de stationnement**

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une

attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

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

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

Pour toute opération de deux logements ou plus, des places de stationnement vélos et 2 roues doivent être aménagées, sur l'espace public ou collectif :

- au moins une place vélo par logement.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### IV.1.14. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

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

### Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements

piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

#### IV.1.15. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

##### **Eau potable et eau brute**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux usées**

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

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

##### **Eaux pluviales**

Voir les règles communes à toutes les zones.

##### **Electricité et téléphone**

Voir les règles communes à toutes les zones.

##### **Défense incendie**

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### IV.1.16. Zone AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

## IV.2. Chapitre II - Zone AUe

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

La zone AUe recouvre la zone d'urbanisation future à vocation économique.

Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

#### □ LOCALISATION

Ces zones se localisent en continuité Ouest de la zone d'activités existante et se développe jusqu'à une zone pavillonnaire.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- permettre le développement économique
- se mettre en lien avec la zone d'activités existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage

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

#### IV.2.1. Zone AUe : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les logements, sauf ceux soumises à conditions à l'article 2 ;
- Les autres hébergements touristiques (hors hôtels) ;
- Les cinémas.

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

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

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

Le logement est uniquement autorisé si :

- il est destinée au logement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage de l'activité (un seul logement par activité) ;
- si la surface de plancher n'excède pas un maximum de 50m<sup>2</sup>, intégrée au volume du bâtiment d'activités.

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

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur au titre de

la lutte contre le bruit de voisinage, à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

#### IV.2.3. Zone AUe : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

#### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

#### IV.2.4. Zone AUe : Emprise au sol des constructions

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

#### IV.2.5. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

#### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le long de la route départementale RD981, les constructions seront implantées d'un recul de 35m par rapport à l'axe de voie.

Dans tous les autres cas, si aucune disposition ne figure au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement

- soit avec un recul de minimum 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

Dans ce cas, comportant ou non du stationnement, la marge de recul sera traitée en espace paysager.

#### □ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

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

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

#### IV.2.6. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

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

#### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

#### IV.2.7. Zone AUe : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

#### IV.2.8. Zone AUe : Hauteur maximale des constructions

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

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

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

#### IV.2.9. Zone AUe : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

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

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

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

#### ■ Façades

Les façades pourront être en bardage métal, bois ou béton. Les parties maçonnées seront enduites.

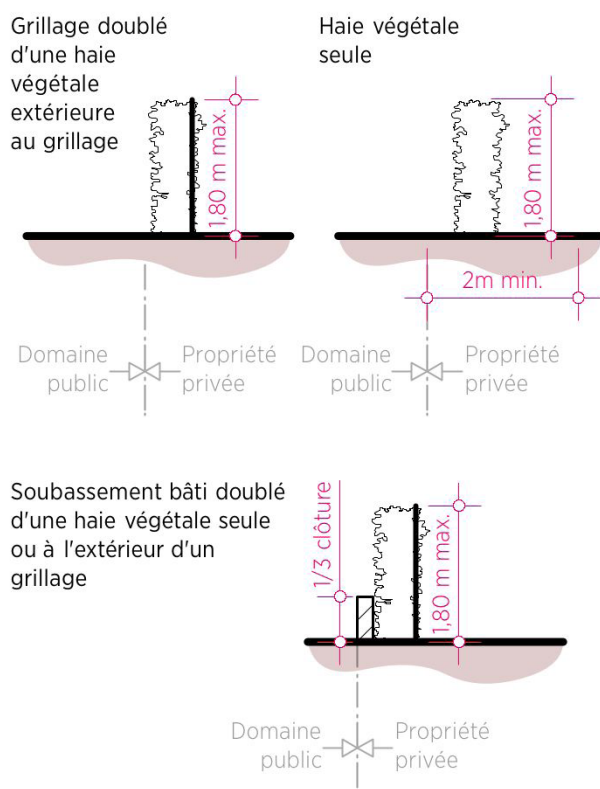
Les couleurs vives sont limitées à 10% de la façade (menuiserie comprise) et de la toiture, sur tout type de support.

#### ■ Clôtures

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

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

- mite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation qui sera située du côté du domaine public,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé de végétation seule ou d'un grillage doublé de végétation qui sera située du côté du domaine public, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement transparent** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.



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

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

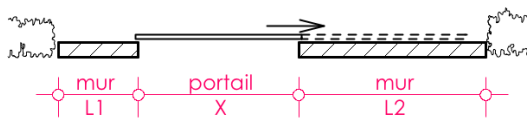
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

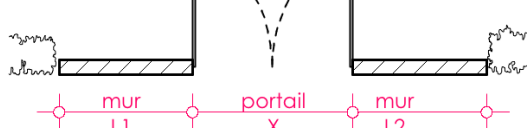
Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs

intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

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



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



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

#### □ CLÔTURE ET RUISSELLEMENT

- > Les clôtures situées en zone d'aléa de ruissellement pluvial doivent être transparentes aux écoulements ou composées de murs de soubassement (moins de 20 cm) surmontés d'un grillage ou d'une haie vive (type règlement PPRI)
- > Les clôtures situées sur des parcelles non soumises aux aléas de débordement et de ruissellement pluvial assurent une transparence hydraulique par la pose de barbacanes.

#### IV.2.10. Zone AUe : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 10% de gabarit, hauteur et emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

#### IV.2.11. Zone AUe : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

La part de surface végétalisée est au minimum de 20%.

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

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

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

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

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

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

#### IV.2.12. Zone AUe : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

- habitation : 1 place par logement.
- hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par tranche de 2 chambres, plus une place pour un car pour tout établissement de plus de 60 chambres.
- commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

#### IV.2.13. Zone AUe : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les routes départementales attenantes.

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

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

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

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

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

En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 5 mètres de largeur (hors stationnement).

#### IV.2.14. Zone AUe : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

##### ■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

##### ■ Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En ce qui concerne les activités métiers de bouche, est interdite, l'introduction dans les égouts de toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

- d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des constructions raccordées au système de collecte,
- d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement,
- d'une gêne dans leur fonctionnement.

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

##### ■ Eaux pluviales

Voir les règles communes à toutes les zones.

##### ■ Electricité et téléphone

Voir les règles communes à toutes les zones.

##### ■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones.

#### IV.2.15. Zone AUe : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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



---

## V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

## V.1. Chapitre I - Zone A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est dédiée à l'agriculture. Elle se compose de terres agricoles et de bâtis existants liés à des exploitations agricoles ou à de l'habitat.

Cette zone est composée également de ripisylves, de haies, de bosquets... Elle comprend donc des enjeux paysagers et environnementaux importants qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

Elle comprend deux secteurs :

- A, à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées;
- Ap, à vocation agricole avec des enjeux paysagers majeurs où les nouvelles implantations doivent rester groupées pour limiter la dispersion dans le paysage.

### LOCALISATION

Cette zone se localise dans la plaine qui occupe la moitié Ouest du territoire.

### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- maintien des terres agricoles
- maintien et développement des exploitations agricoles
- possibilité d'évolution des habitations existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage



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

### V.1.1. Zone A : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les occupations du sols suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les logements (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les hébergements ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

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

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

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

**En tout secteur A**, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

**En tout secteur A**, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque (PPRI et étude pluvial).

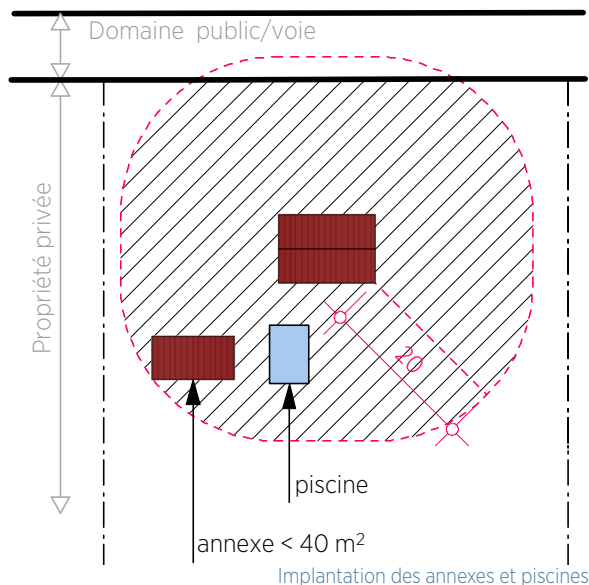
**En tout secteur A**, les espaces concernés par l'aléa feu de forêt devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque, en se référant aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques. Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau fort et très fort, aucune construction nouvelle n'est autorisée mais acceptées les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit, d'emprise limitée à 20m<sup>2</sup> (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...).

#### ☐ **En secteurs A et Ap**

- Les nouvelles constructions agricoles sous réserve d'être nécessaire à une activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et uniquement s'il sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol totale de l'exploitation
- Les nouvelles constructions à usage de logement sont autorisées à condition que soit établi une nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'exploitation), avec les critères cumulatifs suivants :
  - > si le logement est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités.
  - > et, si la surface de plancher n'excède pas 30 % de la surface de plancher du local réservé à l'activité avec un maximum de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - > et, s'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.
- les bâtiments de logement déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension li-

mitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- > pour les logements existants d'emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20m<sup>2</sup>
  - > pour les logements existants d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20%
  - > pour les logements existants d'emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 50m<sup>2</sup>.
- Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale du total des annexes autorisées (dont pool-house) est de 40 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol maximale des piscines est de 30m<sup>2</sup> (bassin, plage et machinerie).



- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées.

En outre, pour les bâtiments identifiés et repérés sur le plan de zonage (dont les détails sont annexés au présent règlement) le changement de destination est possible aux fins d'habitation et d'hébergement hôtelier et touristique.

## □ EN SECTEUR AP

Toutes les destinations de la zone A sont autorisées conformément aux éléments ci-dessus, mais uniquement si elles sont implantées en continuité des constructions agricoles et existantes et si elles forment avec celles-ci un ensemble bâti regroupé et cohérent.

### V.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### V.1.4. Zone A : Emprise au sol des constructions

##### □ EN SECTEURS A ET AP

- Non réglementée pour les bâtiments agricoles.
  - Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20m<sup>2</sup>
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20%
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 50m<sup>2</sup>.
- annexes : 40 m<sup>2</sup> maximum
  - piscines : 30m<sup>2</sup> maximum.

#### V.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Voir règles communes pour le recul des routes départementales.

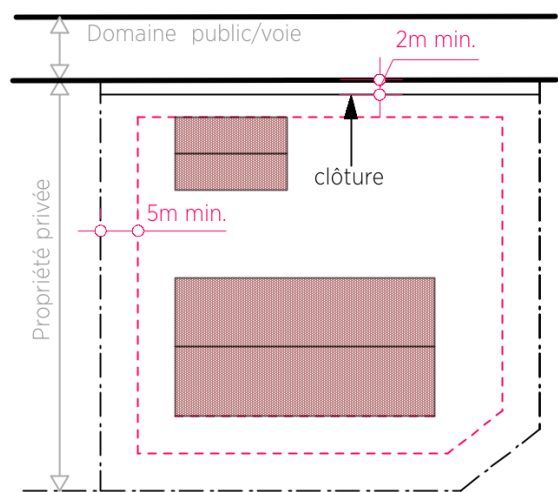
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est calculé depuis la limite de propriété et doit être de :

- 5 mètres minimum pour toute construction,
- 2 mètres minimum pour les clôtures.

#### V.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m sur l'ensemble des limites séparatives, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.



#### V.1.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### V.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions

Pour le bâtiment agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 (dix) mètres, sans pouvoir dépasser trois niveaux (R+2).

Pour les habitations et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande des hauteurs de l'unité foncière considérée.

Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4m.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### V.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et seront préférentiellement intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble, ou positionnés en partie basse.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

## ■ Couleurs

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

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

## ■ Clôtures

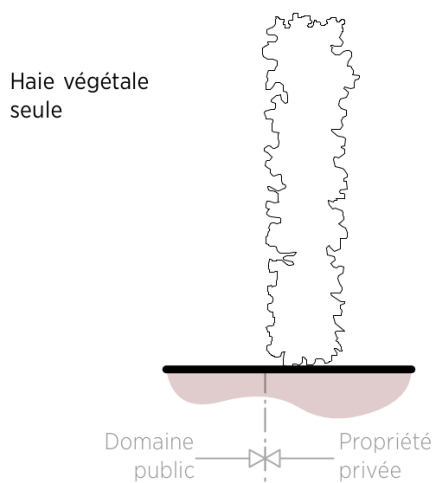
Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Si elles existent, les clôtures (hors agricoles) sont constituées :

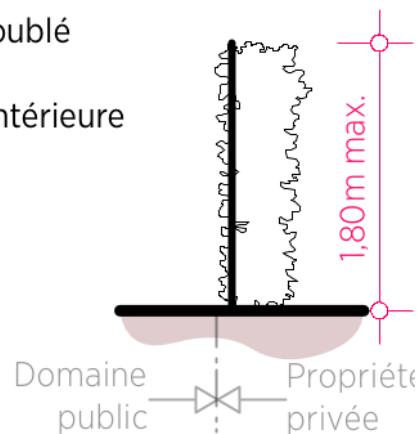
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale.

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

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



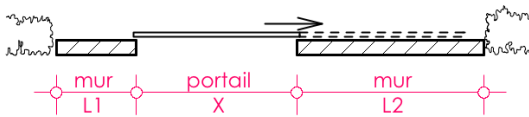
### Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



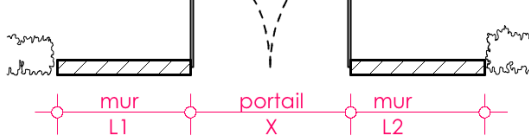
Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des en-

trées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

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



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



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

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

#### □ CLÔTURE ET RUISSELLEMENT

- > Les clôtures situées en zone d'aléa de ruissellement pluvial doivent être transparentes aux écoulements ou composées de murs de soubassement (moins de 20 cm) surmontés d'un grillage ou d'une haie vive (type règlement PPRI)
- > Les clôtures situées sur des parcelles non soumises aux aléas de débordement et de ruissellement pluvial assurent une transparence hydraulique par la pose de barbacanes.

#### V.1.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

#### V.1.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

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

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

#### □ PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

#### V.1.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### V.1.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 4 mètres de largeur (hors stationnement).

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

### V.1.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eau potable

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

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

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

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

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
  - une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
  - une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.
- 
- Adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée): elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du code générale des collectivités territoriales (CGCT - article L.2224-9) mais nécessitent l'avis des services de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum;
  - Adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas: plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ... ) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydro-

géologue agréé;

- Tous points d'eau destinés à la consommation humaine : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD -arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celles demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 m des limites des propriétés qu'il dessert ».

#### ■ Eaux usées

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

#### ■ Eaux pluviales, Electricité et téléphone, et

#### ■ Défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones

### V.1.15. Zone A : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.



---

## VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

## VI.1. Chapitre I - Zone N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

Cette zone N correspond aux espaces naturels à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend un secteur de STECAL Nr correspondant au restaurant déjà existant en entrée Est de la commune.

#### □ LOCALISATION

Ces zones se localisent sur les reliefs collinaires et sur les pourtours du village (excepté le pourtour Ouest, agricole) et le long de la Droude.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- interdiction des nouvelles constructions
- possibilité d'évolution des constructions existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- possibilité de gestion de la forêt



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

### VI.1.1. Zone N : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes:

- exploitations agricoles, à l'exception de l'extension de celles déjà existantes à la date d'approbation du présent document
- logement (sauf extension de l'existant et/ou lié à une activité agricole et forestière, conformément à l'article 2)
- hébergement
- commerces et activités de service
- équipements d'intérêt collectif et services publics
- autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

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

- le stationnement de caravanes ;
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés au bâti, d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

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

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

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

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

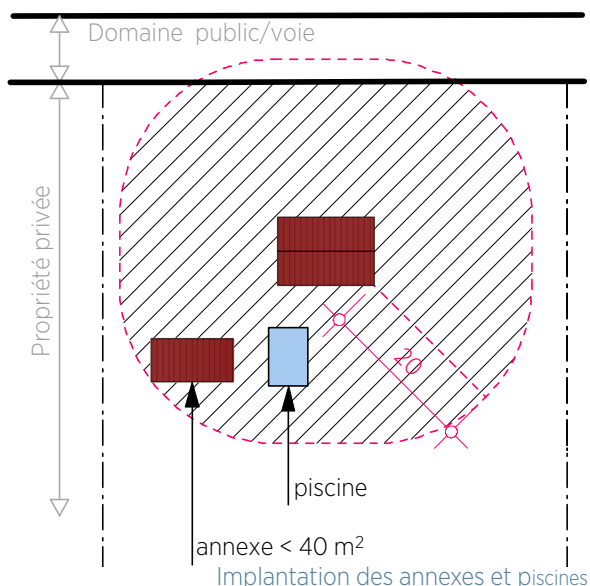
**En tout secteur N**, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque (PPRI et étude pluvial).

**En tout secteur N**, les espaces concernés par l'aléa feu de forêt devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte de ce risque, en se référant aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques. Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau fort et très fort, aucune construction nouvelle n'est autorisée mais acceptées les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit, d'emprise limitée à 20m<sup>2</sup> (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...).

Dans l'ensemble de la zone **N** sont uniquement autorisés sous conditions:

- Les extensions des exploitations agricoles dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document.
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées.
- Les logements déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - > pour les logements existants d'emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20m<sup>2</sup>
  - > pour les logements existants d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20%
  - > pour les logements existants d'emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 50m<sup>2</sup>.
- Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approba-

tion du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale du total des annexes autorisées (dont pool-house) est de 40 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol maximale des piscines est de 30m<sup>2</sup> (bassin, plage et machinerie).



En outre, pour les bâtiments identifiés et repérés sur le plan de zonage (dont les détails sont annexés au présent règlement) le changement de destination est possible aux fins d'habitation.

- Les constructions et installations directement nécessaires aux activités sylvicoles, dont installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Les aménagements légers à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques

#### □ EN SECTEUR NR

En secteur Nr, sont seuls autorisés les usages en lien avec la restauration, l'hôtellerie et autre hébergement touristique; ainsi que l'extension du logement de fonction existant, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol (au total : existant plus extension).

#### □ EN ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de na-

ture à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

### VI.1.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### VI.1.4. Zone N : Emprise au sol des constructions

Les extensions des exploitations agricoles dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document.

Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- > pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20m<sup>2</sup>
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20%
- > pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 50m<sup>2</sup>.

Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur

la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m<sup>2</sup>; 30m<sup>2</sup> pour les piscines.

#### ☐ **EN SECTEUR NR**

En secteur Nr, l'emprise au sol maximale est fixée à 0,3.

En secteur Nr, l'emprise au sol maximale du logement est fixée à 100m<sup>2</sup>.

### VI.1.5. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Voir les règles communes à toutes les zones pour les recul des RD.

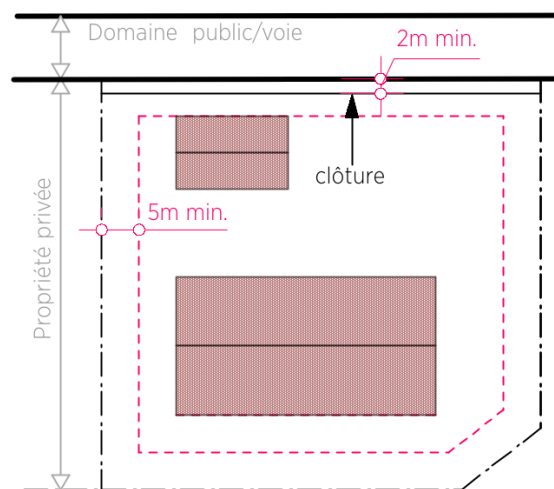
En tout secteur **N**, y compris **Nr**, en tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est calculé depuis la limite de propriété et doit être de :

- 5 mètres minimum pour toute construction,
- 2 mètres minimum pour les clôtures.

### VI.1.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m sur l'ensemble des limites séparatives, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.



### VI.1.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### VI.1.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions

#### ☐ **EN SECTEUR N**

Pour les habitations et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande des hauteurs de l'unité foncière considérée.

Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4m.

Non réglementée pour les autres constructions.

#### ☐ **EN SECTEUR NR**

Pour le logement et les activités autorisées, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande des hauteurs de l'unité foncière.

Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4m.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### VI.1.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

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

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

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

#### ■ Couleurs

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

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

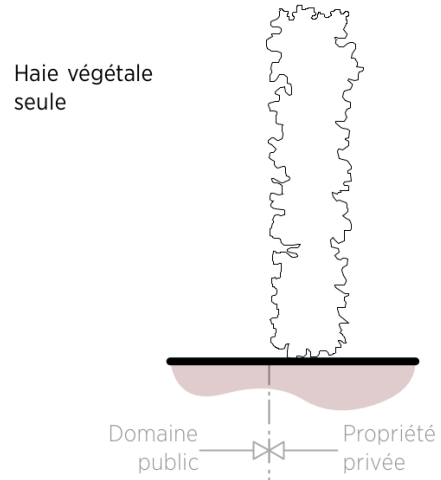
#### ■ Clôtures

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

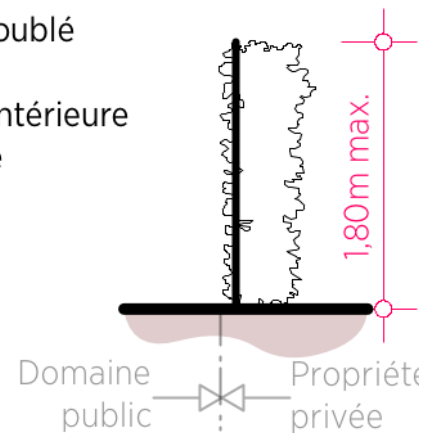
Si elles existent, les clôtures (hors agricoles) sont constituées :

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

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



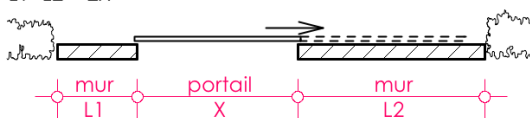
### Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



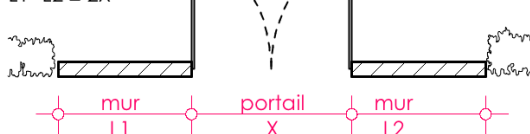
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

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

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



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



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

#### □ CLÔTURE ET RUISSELLEMENT

- > Les clôtures situées en zone d'aléa de ruissellement pluvial doivent être transparentes aux écoulements ou composées de murs de soubassement (moins de 20 cm) surmontés d'un grillage ou d'une haie vive (type règlement PPRI)
- > Les clôtures situées sur des parcelles non soumises aux aléas de débordement et de ruissellement pluvial assurent une transparence hydraulique par la pose de barbacanes.

#### VI.1.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2020.

#### VI.1.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

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

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

#### ■ Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

#### VI.1.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

- habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est en outre exigé une place visiteur par tranche de 3 logements.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### VI.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 4 mètres de largeur (hors stationnement).

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

### VI.1.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eau potable

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

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

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

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

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
  - une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
  - une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.
- 
- Adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée): elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du code générale des collectivités territoriales (CGCT - article L.2224-9) mais nécessitent l'avis des services de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum;
  - Adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas: plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ... ) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydro-

géologue agréé;

- Tous points d'eau destinés à la consommation humaine : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD -arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celles demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 m des limites des propriétés qu'il dessert ».

#### ■ Eaux usées

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

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

#### ■ Eaux pluviales, Electricité et téléphone, défense incendie

Voir les règles communes à toutes les zones

#### VI.1.15. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

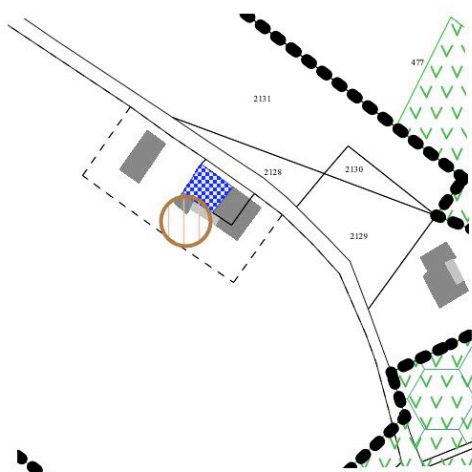
Non réglementées.



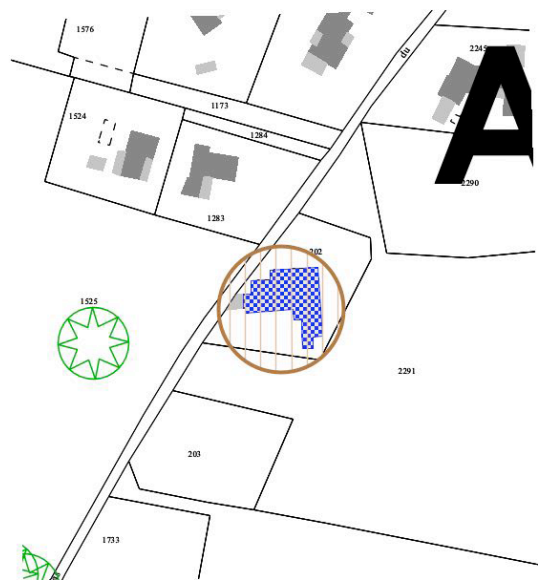
---

## VII. ANNEXE 1 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ

---



MAS DES GUIRAUDETTES



MAS GRAS



changement de destination autorisé

---

## VIII. ANNEXE 2 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)

---

## LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

|                             | LES ÉLÉMENTS BÂTIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>LOCALISATION :</u>       | article L.151-19 «patrimoine» sur les plans graphiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u> | <p>Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières.</p> <p>Leur qualité tient à la fois à la valeur patrimoniale des bâtiments, à leur implantation, et à leur accompagnement végétal composé de grands arbres. Ils créent des silhouettes repères dans le paysage.</p> <p>Sont ici regroupés l'ensemble des puits et fontaines de la commune.</p> <p>Sont regroupés ici les différents bâtis agricoles anciens : bergeries, mazets et cabanes de vigne, ruines, traces des usages agricoles anciens.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>PRESCRIPTION</u>         | <p>Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétrie.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite.</li><li>— Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes.</li><li>— Tous les éléments de décors, modénatures, ferronneries... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons.</li><li>— Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.</li></ul> <p>Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site.</p> <p>Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité : volumétrie, ouvertures, matériaux, couleurs. Seront préservés et remis en état si nécessaire les éléments en pierre.</p> <p>Pour les éléments hydrauliques, puits,... : Ils seront préservés et non altérés. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus.</p> <p>Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.</p> |

## LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

|                             | <b>ALIGNEMENTS D'ARBRES, ARBRE ISOLÉ, HAIES, ESPACES BOISÉS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>LOCALISATION :</u>       | article L.151-19 «paysage» sur les plans graphiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u> | <p>Sont regroupés ici des éléments ponctuels du patrimoine paysager composé d'arbres isolés ou en alignement.</p> <p>Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>PRESCRIPTION</u>         | <p>Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue.</p> <p>Pour les sujets isolés, leur destruction est interdite, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé (taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre).</p> <p>Des problèmes sanitaires peuvent intervenir, il est alors indispensable de réaliser des remplacements qui ne seront pas nécessairement identiques.</p> <p>Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces.</p> |

## LES ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-23

Voir également les règles communes à toutes les zones.

|                             | LA TRAME VERTE ET BLEUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>LOCALISATION :</u>       | Les ruisseaux et leurs ripisylves repérés sur le zonage au titre du L.151-23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u> | <p>Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés.</p> <p>Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.</p> |
| <u>PRESCRIPTION</u>         | <p>Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.</p> <p>Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits.</p> <p>Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.</p> <p>Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).</p>                                                                     |



---

## IX. ANNEXE 3 - LEXIQUE

---



**Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.**

## ANNEXE

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

## APPAREILLAGE

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

## ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

## CONSTRUCTION DÉMONTABLE

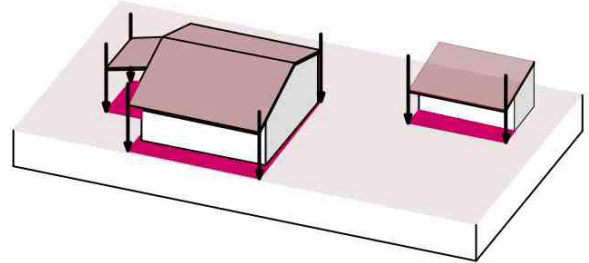
Une construction démontable est une construction sans fondation, transportable ou démontable facilement de manière que son implantation soit réversible.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

## ESPACE VÉGÉTALISÉ

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

## EXTENSION

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

## FAÇADE

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

La façade principale d'une construction est celle faisant face à la limite de l'espace public. Elle offre généralement l'entrée principale du bâtiment.

## HABITAT INTERMÉDIAIRE

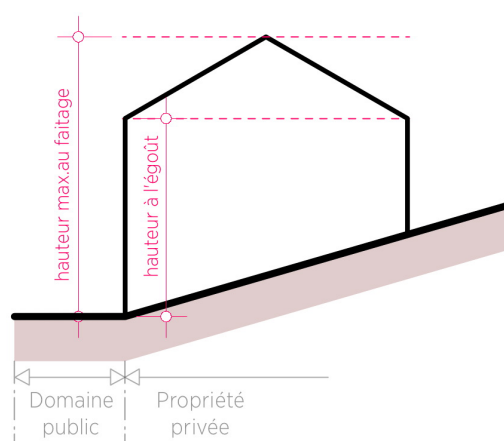
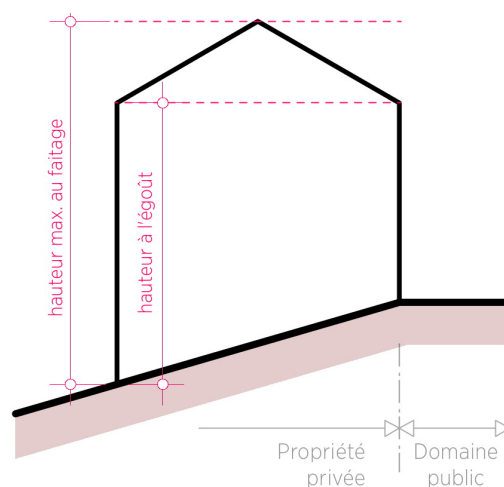
La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

*Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait « l'habitat social intermédiaire » par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.*

## HAUTEUR MAXIMALE



La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer.

## HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

## LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques telles que emprises ferroviaires, rues, places, squares et le domaine fluvial; ou les voies privées qui desservent le terrain, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

## LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

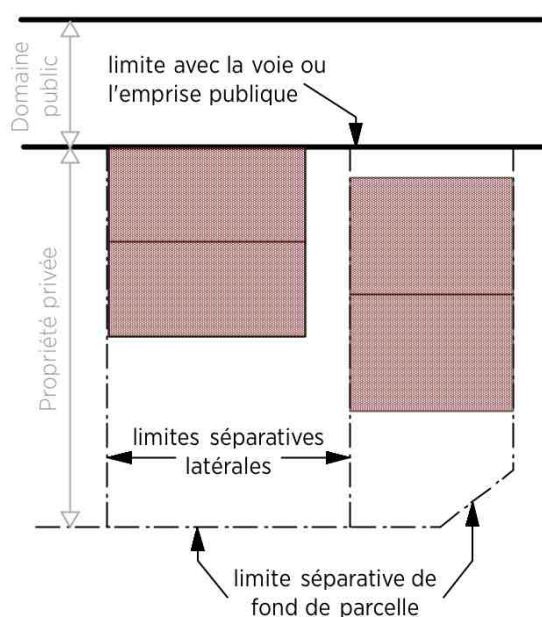
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les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

### □ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

### □ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



## NIVEAU

La notion de nombre de niveaux vient compléter la hauteur (comptée en m). L'objectif est de gérer les hauteurs de façades (indépendamment de la hauteur totale comprenant aussi la toiture).

Dans cet esprit, est considéré comme niveau, tout volume d'une hauteur pouvant être considérée comme habitable (supérieure ou égale à 1,80m), y compris les sous-sols, combles, entre-sols,...

Ainsi, un sous-sol comprenant au moins une partie à 1,80m de hauteur sous plafond sera considéré comme un niveau et ce, quelle que soit sa destination (garage, vide-sanitaire,...) et ses ouvertures.

## NON-CONFORMITÉ

Un permis de construire est délivré pour un ensemble de travaux précis décrits au préalable dans le dossier auprès de l'autorité compétente. Après la délivrance du permis puis des travaux, le pétitionnaire doit procéder à la déclaration d'achèvement des travaux attestant la conformité de ceux-ci.

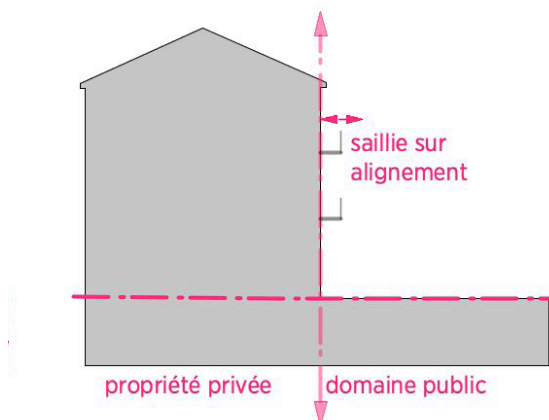
La non-conformité des travaux concerne tant l'engagement d'une opération supplémentaire non déclarée que le non-respect des travaux prévus qui peuvent entraîner des sanctions pénales et civiles.

## OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

## SAILLIE SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiétement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches,...



## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R\*112-2 du Code de l'urbanisme.

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

- > 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- > 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- > 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- > 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- > 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- > 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## UNITÉ OU ASSIETTE FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière compris dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.

---

## X. ANNEXE 4 : GUIDE PRATIQUE PLUVIAL URBAIN

---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Service : Infrastructures / GEPU  
Réf : PP / VR-01  
Tél. : 04 66 56 10 82

C2020\_09\_29

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU 16 DÉCEMBRE 2020

### ÉTAIENT PRÉSENTS :

Christophe RIVENQ, Max ROUSTAN, Jalil BENABDILLAH, Valérie MEUNIER, Aimé CAVAILLE, Jean-Charles BENEZET, Philippe RIBOT, Patrick MALAVIEILLE, Ghislain CHASSARY, Michel RUAS, Eric TORREILLES, Christian TEISSIER, Patrick DELEUZE, Aurélie GENOLHER, Christophe BOUGAREL, Jean-Michel PERRET, Geneviève BLANC, Yves COMTE, Serge BORD, Thierry BAZALGETTE, Julien HEDDEBAUT, Frédéric TIER, Alain GIOVINAZZO, Sylvain ANDRE, Liliane ALLEMAND, Julie LOPEZ-DUBREUIL, Jean-Pierre BEAUCLAIR, Joseph BARBA, Jean-Jacques VIDAL, Marielle VIGNE, Guy CHERON, Rémy BOUET, Michel MERCIER, Olivier AVOUAC, David GUIRAUD, Fabien FIARD, Thierry JACOT, Pascal MILESI, Bernard HILLAIRE, Didier SALLES, Jean-Claude D'ANTONA, Hélène BON, Jack VERRIEZ, Jacques PEPIN, Andrée ROUX, Guy MANIFACIER, Lionel ANDRE, Cyril OZIL, Jérôme VIC, Johanna HUGUET, Adrien CHAPON, Marc SASSO, René MEURTIN, Gérard BARONI, Patrick JULLIAN, Roch VARIN D'AINVELLE, Laurent CHAPPELLIER, Thierry JONQUET, Monique CRESPON-LHERISSON, Georges DAUTUN, Laure BARAFORT, Georges RIBOT, Sébastien MAGNY, Ludovic MOURGUES, Jean-Noël PUDDU, Roseline BOUSSAC, André MONTIGNY, Francis BASSIER, Joseph PEREZ, Jean-Claude ROUILLON, Béatrice LADRANGE, Michèle VEYRET, Evelyne RICHARD, Martine MAGNE, Bruno MAZUC, Marie-Claude ALBALADEJO, Antonia CARILLO, Paul PLANQUE, Christian CHAMBON, Soraya HAOUES, Fabienne FAGES-DROIN, Ysabelle CASTOR, Corinne RAVAUD, Nordine SEKARNA, Jérôme MEYNIER, Cyril LAURENT, Lysiane GUY, Christelle LOZANO, Karine MONTENEZ, Céline FONTBONNE, Arnaud BORD, Nicolas PERCHOC, Lucas CELESTE

### POUVOIRS :

Jennifer WILLENS (pouvoir à Nordine SEKARNA), Gérard BANQUET (pouvoir à Philippe RIBOT), Frédéric GRAS (pouvoir à Christophe BOUGAREL), Firmin PEYRIC (pouvoir à Guy CHERON), Alain BENSACKOUN (pouvoir à Michel RUAS), Marie-Christine PEYRIC (pouvoir à Michèle VEYRET), Marc BENOIT (pouvoir à Fabienne FAGES-DROIN), Catherine LARGUIER (pouvoir à Martine MAGNE), Laurent RICOME (pouvoir à Jalil BENABDILLAH), Angélique PEIRETTI-GARNIER (pouvoir à Serge BORD), Guilhem LEMARIE (pouvoir à Geneviève BLANC), Méryl DEBIERRE (pouvoir à Cyril LAURENT)

### ABSENTS EXCUSÉS :

Georges BRIOUDS, Michel VIGNE, François SELLE, Henri CROS, Jean-Michel BUREL, Jean-Marie MALAVAL, Elisabeth NAAMAR

**Objet :** Adoption du Guide Pratique Pluvial Urbain de la Communauté Alès Agglomération

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2224-10,

Vu la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,

**Vu** la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) n°2015-991 du 7 août 2015 qui confie de nouvelles compétences aux régions et redéfinit les compétences attribuées à chaque collectivité territoriale,

**Vu** la loi n°2018-702 du 3 août 2018 venant préciser la mise en œuvre du transfert des compétences « eau et assainissement » aux communautés de communes mais aussi celle de la compétence de la gestion des eaux pluviales urbaines,

**Considérant** que la Communauté Alès Agglomération est compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020,

**Considérant** que dans ce cadre, il appartient à la Communauté d'Agglomération d'élaborer et d'approuver, en cas de nécessité, le zonage des eaux pluviales urbaines mentionné à l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales applicable sur le territoire de ses communes membres,

**Considérant** que ce document cartographique, comprenant une annexe réglementaire, permet notamment d'identifier les parties urbanisées et à urbaniser des territoires communaux où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour maîtriser le ruissellement et pour collecter efficacement les eaux pluviales,

**Considérant** que de par sa nature, le zonage pluvial urbain est donc susceptible d'avoir des effets sur les documents d'urbanismes en cours d'élaboration, de modification ou de révision,

**Considérant** qu'à ce titre, dans un souci de cohérence de l'action communautaire et de bonne information, il est opportun pour la Communauté Alès Agglomération de communiquer à ses communes membres un Guide Pratique Pluvial Urbain (cf. annexe) permettant à ces dernières de prendre connaissances des recommandations et mesures techniques prises en considérant par la Communauté d'Agglomération au cours de l'élaboration ou de la mise à jour des zonages des eaux pluviales urbaines,

**Considérant** que ce guide pratique, à valeur informative et conforme aux guides techniques à vocation hydraulique établis au niveau départemental et national, devra être pris en considération par les communes membres au cours de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme,

**APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET PROCÉDÉ AU VOTE,**

**APPROUVE**

Le Guide Pratique Pluvial Urbain de la Communauté d'Alès Agglomération tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**AUTORISE**

Monsieur le Président d'Alès Agglomération à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la communication aux communes membres du guide pratique ci-dessus mentionné.

Pour extrait conforme,  
 Le Président,  
Christophe RIVENQ



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté Alès Agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Les conditions d'exercice de recours, notamment en termes de délais, sont susceptibles d'être modifiées dans le cadre du dispositif lié à l'épidémie de Covid-19 et à l'état d'urgence sanitaire et de l'application de l'ensemble de la réglementation subséquente.

## CHAPITRE 1 : COMPENSATION A L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

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

- Toute imperméabilisation nouvelle des sols doit faire l'objet d'une compensation à l'imperméabilisation des sols. Pour des besoins pratiques et rationnels, il sera admis que pour tout aménagement ou construction générant **une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup>** doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la limite a minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée).

- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à **100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé** (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme).

- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel, par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention ou d'autres systèmes techniques à valider, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.

- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par **infiltration naturelle** dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un **dispositif de vidange** ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres / seconde / hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

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

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

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

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et voue un double usage

(jardin,...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

## CHAPITRE II : CONSERVATIONS ET PRÉSERVATIONS DES ÉCOULEMENTS DE SURFACE ET DES PASSAGES D'EAUX

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

Les préconisations présentées ci-dessous sont issues des documents de planifications environnementaux, des guides techniques pratiques existants et des doctrines départementale en matière de gestion des eaux pluviales.

### 2.1) Clôtures

#### - Clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement)

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

#### - Clôtures situées en dehors des zones inondables

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

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

### 2.2) Fossés

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

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

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

### 2.3) Collecteur pluvial

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

- De conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation,
- De ne pas endommager ou fragiliser le collecteur.

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

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

#### 2.4) Conservation et restauration des axes naturels d'écoulement – transparence hydraulique

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

#### 2.5) Passage d'eau

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

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

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



- **débit de fuite** : vidange du bassin de rétention par infiltration naturelle ou vers un exutoire hydraulique à raison de 7 litres seconde par hectare imperméabilisé

- **extension** : augmentation de l'emprise au sol et / ou de la surface de plancher d'un bâtiment.

- **fossé recensé** : fossé apparaissant sur le cadastre (mitoyen ou non mitoyen) et/ou apparaissant dans la carte de zonage pluvial identifiant les fossés pluviaux existants. Les fossés non recensés mais dont l'existence est signalée par le pétitionnaire à l'occasion de sa demande de permis ou de sa déclaration préalable seront considérés comme des fossés recensés.

- **Lit mineur d'un cours d'eau** : le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

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

- **pluie exceptionnelle** : Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m<sup>2</sup> ou mm/m<sup>2</sup>) en référence aux événements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années, la valeur calculée pour cet événement pluvieux est de 100 mm par heure.

- **remblaiement** : Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité (matériaux rapportés de l'extérieur utilisés pour la rehausse de la parcelle et des altimétries du terrain).

- **surface imperméabilisée** (ou imperméabilisation nouvelle) : surface naturelle modifiée par la création de bâtiments, terrasses, piscines, abris de jardin, annexes, parkings, voies d'accès... Il est précisé que la modification du sol naturel pour créer des voies d'accès et des aires de stationnement réalisées en pavés autobloquants ou en matériaux compactés de type tout venant, graves non traitées, evergreen, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des éléments fins, sont considérées comme imperméables.

- **travaux d'exhaussement** : travaux consistant à rehausser l'altitude du terrain naturel par la mise en place de remblais.