



Plan Local d'Urbanisme de Sauveterre

Modification simplifiée n° 1 *Dossier d'approbation du 9 avril 2021*

Pièce 3 : règlement écrit



Le Génésis
97, rue de Freyr,
34 000 Montpellier
v.berti@latelier-avb.fr
06 63 93 65 33

PLU arrêté le : 28 juin 2018
PLU approuvé le : 28 mars 2019

Modification simplifiée n° 1 du PLU :
Arrêté de mise en œuvre n° U-53-2020 :
Délibération municipale du 18/12/2020 visant
les modalités de mise à disposition du dossier
au public
Délibération municipale d'approbation du 9
avril 2021

Dispositions générales du règlement

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-4 et L. 151-1 du Code de l'Urbanisme et suivants.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sauveterre (Gard).

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L. 153-11, L102-13, L. 421-4
- les articles L. 151-1 et L. 421-2 relatifs à la Loi Paysage.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national de l'Urbanisme articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 et R. 111-27.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans, ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes, ci-annexées,
- le code de la Construction et de l'Habitation,
- les droits des tiers en application du Code Civil,
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

NB :

Espaces boisés classés : l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'un espace boisé classé.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Zones Urbaines	
UA	Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte.
UAp	Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte où une protection paysagère s'applique.
UB	Urbanisation de la ville ancienne et traditionnelle.
UC	Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel. Elle a une vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements.
UCp	Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel. Elle a une vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements. Une protection paysagère s'applique sur le secteur.
UP	Zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics.
Zones à urbaniser	
1AUH1	Zone d'urbanisation future fermée à l'urbanisation et réservée à l'habitat.
2AUH2	Zone d'urbanisation future réservée à l'habitat. Quartier de la cave: une OAP n°5.1. s'applique sur ce secteur.
Zones agricoles	
A	Zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée à l'exercice des activités agricoles.
A1 et A2	Zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Des dispositions particulières s'appliquent.
Aco	Zone agricole de type cœur de nature et réservoir de biodiversité.
Zones naturelles	
N	Zone naturelle et forestière
NR	Zone naturelle réservée à l'exploitation du Rhône, domaine de la CNR
Npv	Zone réservée aux installations d'un parc photovoltaïque

ARTICLE 4 – DROIT DE PREMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE 5 – SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire ou de démolir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique répertoriées en annexes n°4.2., il est recommandé, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, aux maîtres

d'ouvrages de soumettre leurs projets à la Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie.

ARTICLE 6 – PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Dans ce périmètre peuvent être autorisés après consultation de l'ARS qui pourra appliquer des dispositions particulières en fonction du projet étudié :

- l'implantation d'ouvrage de transport des eaux usées domestiques qu'elles soient brutes ou épurées,
- la construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation ;
- Les interventions qui pourraient être réalisées sur la Roubine de Truel (approfondissement, élargissement, piquages).

Dispositions particulières : les constructions superficielles ou souterraines qui existent devront être équipées d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

- périmètre éloigné :

Dans ce périmètre, la législation en vigueur concernant la protection des eaux superficielles devra être scrupuleusement observée. En particulier les puits ou forages existants ou à créer seront équipés de superstructures rendant impossible l'introduction des eaux de ruissellement dans l'ouvrage (équipements conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental).

ARTICLE 7 – RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN

Le territoire communal est concerné par des risques de glissements de terrain. Ce sont des phénomènes naturels d'origines très diverses résultant de la déformation, de la rupture et du déplacement du sol.

Une étude d'identification des glissements de terrain a été conduite en 2014 par le BRGM qui a établi une carte de ces phénomènes en les classant en aléa faible, moyen à fort.

Ces glissements de terrain peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments.

La carte d'aléa reportée en annexe 4.7 du présent PLU fait apparaître un aléa faible pour la commune de Sauveterre.

En zone d'aléa faible, le principe est l'autorisation en veillant néanmoins à ce que l'aléa soit porté à la connaissance des maîtres d'œuvre.

ARTICLE 8 – RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles.

Ces phénomènes peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments.

La carte d'aléa reportée en annexe 4.16 du présent PLU fait apparaître un aléa faible pour la commune de Sauveterre.

En zone d'aléa faible, le principe est l'autorisation en veillant néanmoins à ce que l'aléa soit porté à la connaissance des maîtres d'œuvre. Dans ces zones d'aléas des **dispositions préventives** sont prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**.

ARTICLE 9 – RISQUE SISMIQUE

La Commune de Sauveterre est située dans une zone de sismicité aléa modéré, zone de sismicité 3. **L'annexe 4.6. y fait référence. Des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans certaines conditions.** La cartographie des zones de sismicité est issue des décrets n°2010-1255 et n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et de l'arrêté du 22 octobre 2010. Les règles de construction font référence à une réglementation au niveau européen : l'Eurocode 8, destinée à remplacer les règles parasismiques (PS92) en vigueur en France.

ARTICLE 10 – RISQUE D'INONDATION

PPRi bassin versant du Rhône

La commune de Sauveterre est soumise à un risque d'inondation. **Elle est couverte par un PPRi dit de « Sauveterre » approuvé le 14 mars 2013.** Ce document définit des zones de risques d'inondation par débordement du Rhône auxquelles sont associées des conditions d'aménagement et de construction.

Le risque inondation a été défini par croisement entre les couches d'enjeux et d'aléas d'inondation de référence. Ces derniers correspondent aux débits observés lors de la crue historique de 1856 modélisée pour les conditions d'écoulement du Rhône. La cote maximale ainsi définie pour le casier de Sauveterre atteint 22,4 mNGF. La carte de zonage du PPRi indique en rouge les zones où le principe général est l'interdiction de constructions et en bleu les zones où des constructions sont possibles sous conditions.

Le territoire de la plaine est fortement affecté par le risque inondation y compris les extensions du hameau de Four. Le PPRi contraint fortement le développement de Sauveterre. S'ajoute à ce risque, celui du ruissellement urbain.

On distingue au sein du PPRi, les 3 niveaux d'aléas suivants dans lesquels des règles spécifiques sont à respecter :

- les **zones de danger**, correspondant à un **aléa fort (F)**, où la hauteur d'eau pour la crue de référence du Rhône est supérieure à 1m,
- les **zones de précaution**, correspondant à un **aléa modéré (M)**, où la hauteur d'eau pour la crue de référence du Rhône est inférieure ou égale à 1m, et à l'**aléa résiduel (R)**, qui comprend les secteurs non inondés à la crue de référence mais inondés en 1856 par le Rhône (PSS).

En fonction de l'intensité de l'aléa et de la situation au regard des enjeux (**Les enjeux** apprécient l'occupation humaine à la date d'élaboration du plan), plusieurs zones inondables ont donc été identifiées. Les principes de prévention retenus sont les suivants :

– **la zone de danger F-U**, zone urbanisée inondable par un aléa fort. En raison du danger, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) en permettant une évolution minimale du bâti existant pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain, et en réduire la vulnérabilité. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

Dans le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa fort, dénommée **F-Ucu**, permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone F-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de danger F-NU**, zone non urbanisée inondable par un aléa fort. En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités...). Sa préservation également permet de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

– **la zone de précaution M-U**, zone urbanisée inondable par un aléa modéré. Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Dans le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa modéré, dénommée **M-Ucu**, permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone M-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de précaution M-NU**, zone non urbanisée inondable par un aléa modéré. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou d'être inaccessible aux secours. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

– **les zones de précaution R-NU, R-U et R-Ucu**, zones non inondables à la crue de référence mais incluses dans le PSS. Les établissements publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public y sont interdits ;

– **À l'arrière des digues**, les zones sont classées en **aléa fort (zone Fd)** sur une bande de sécurité de :

- 100 m. de large à l'arrière d'une digue CNR avec contre canal ou Résistante à l'Aléa de Référence,
- 400 m. pour les autres digues.

On distingue la zone **Fd** dans tous les secteurs.

Enjeu Aléa	Fort (zones urbaines : U)		Faible (zones non urbaines : NU)
	Centre urbain Ucu	Autres zones urbaines U	
Fort (F)	Zone de danger F-Ucu	Zone de danger F-U	Zone de danger F-NU
Modéré (M)	Zone de précaution M-Ucu	Zone de précaution M-U	Zone de précaution M-NU
Résiduel (R)*	Zone de précaution R-Ucu*	Zone de précaution R-U*	Zone de précaution R-NU*

Classification des zones à risques

Dans ces secteurs, des règles spécifiques doivent être respectées en plus du règlement de chaque zone. Elles sont annexées au présent PLU (**annexe N°4.1.1**) et en **annexe N°1 du présent règlement pour le ruissellement pluvial**.

Zonage du risque inondation à l'échelle communale de Sauveterre

La Commune de Sauveterre est également concernée par un risque inondation sur son territoire, qu'il s'agisse des débordements de cours d'eau ou du ruissellement pluvial. **4 types d'aléas** sont concernés : aléa inondation par débordement de cours d'eau, aléa inondation par ruissellement pluvial, aléa lié aux érosions de berges, bande de sécurité de 100m considérée à partir du pied aval de l'ensemble du linéaire de digues recensé sur le territoire communal (digues CNR).

Le risque est le croisement de l'aléa et des enjeux.

1) Risque de débordement de cours d'eau

Quatre types d'aléa sont concernés au sens de la doctrine PLU et risque inondation du département du Gard pour le débordement de cours d'eau (hors PPRi Rhône) :

-Zones d'aléa fort (F) :

- sur les zones où la modélisation hydraulique de l'aléa statistique a été réalisée, **zone où la hauteur d'eau calculée pour la crue centennale de référence est supérieure à 0,50 m ;**
- **sur les zones où l'on ne dispose pas de l'aléa statistique modélisé, ensemble de la zone soumise à l'aléa hydrogéomorphologique ;**

-Zones d'aléa modéré (M) : sur les zones où la modélisation hydraulique de l'aléa statistique a été réalisée, **zones où la hauteur de la crue de référence centennale est inférieure à 0,50 m ;**

-Zones d'aléa résiduel (R) : (définies uniquement sur les zones où la modélisation hydraulique de l'aléa statistique a été réalisée) : **zones de l'enveloppe hydrogéomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue centennale de référence est nulle ;**

Les enjeux ont été distingués en deux classes distinctes :

- **les zones à enjeux forts**, constituées des secteurs déjà urbanisés ou dont l'urbanisation est déjà engagée à la date d'élaboration du PLU. Un centre urbain dense peut être identifié au sein de ces zones d'enjeux forts. Il est défini en fonction de quatre critères : occupation historique, forte densité, continuité bâtie et mixité des usages (commerces, activités, services, habitat).
- **les zones à enjeux faibles**, constituées des secteurs peu ou pas urbanisés, qui regroupent selon les termes de l'article R123-4 du Code de l'urbanisme, les zones à dominante agricole, naturelle

ou forestière, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non encore construites.

Le croisement des classes d'aléas de débordement de cours d'eau et enjeux ont définis des zones soumises au risque de débordement de cours d'eau Dans ces secteurs, des règles spécifiques doivent être respectées en plus du règlement de chaque zone. Elles sont annexées au présent PLU (**annexe N°4.4**) et en **annexe N°1 du présent règlement pour le ruissellement pluvial**.

Enjeu Aléa	Secteur urbanisé		Secteur non ou pas urbanisé NU
	Centre Urbain Ucu	Autres secteurs urbanisés U	
Aléa fort	F-Ucu	F-U	F-NU
	- Inconstructibles - Extensions modérées de bâtiments existants autorisées - Adaptations possibles en centre urbain dense		- Pas d'extension d'urbanisation - Inconstructibles - Extensions modérées de bâtiments existants autorisées
Aléa modéré	M-Ucu	M-U	M-NU
	- Constructibles sous condition (planchers à PHE + 30 cm) - Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable		- Pas d'extension d'urbanisation - Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m² - Extensions modérées de bâtiments existants autorisées
	Secteur urbanisé		Secteur non ou pas urbanisé NU
	Centre Urbain Ucu	Autres secteurs urbanisés U	
Aléa résiduel	R-Ucu	R-U	R-NU
	- Constructibles sous conditions (planchers à TN+50 cm) - Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable		- Pas d'extension d'urbanisation - Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m² et logements agricoles jusqu'à 200 m² - Extensions modérées de bâtiments existants autorisées

2) Risque de ruissellement pluvial

Les classes d'aléas ruissellement sont définies de la même façon que pour le risque débordement de cours d'eau. Dans les secteurs où le risque ruissellement résulte uniquement de l'approche hydrogéomorphologique, l'aléa est qualifié d'indifférencié.

-Zones d'aléa fort (F) : sur les zones où la modélisation hydraulique de l'aléa statistique a été réalisée, **zone où la hauteur d'eau calculée pour la crue centennale de référence est supérieure à 0,50 m ;**

-Zones d'aléa modéré (M) : sur les zones où la modélisation hydraulique de l'aléa statistique a été réalisée, **zones où la hauteur de la crue de référence centennale est inférieure à 0,50 m ;**

-Zones d'aléa résiduel (R) : (définies uniquement sur les zones où la modélisation hydraulique de l'aléa statistique a été réalisée) : **zones de l'enveloppe hydrogéomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue centennale de référence est nulle ;**

-Zones d'aléa indifférencié (I) : sur les **secteurs où l'aléa ruissellement n'a été précisé que par approche hydrogéomorphologique**, une seule classe est dès lors représentée, à savoir l'aléa ruissellement indifférencié ;

-La zone blanche concerne le reste du territoire communal.

A la différence de l'aléa par débordement de cours d'eau, l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour 100 ans. L'extension de l'urbanisation est ainsi subordonnée 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.

L'urbanisation des terrains ainsi considérés pourra être autorisée après réalisation des travaux et sous réserve d'un calage des planchers habitables à 0,50 m minimum au-dessus du TN. Pour le cas des autres terrains non urbanisés inondables par ruissellement et qui ne seraient pas exondés par des travaux préalables, les contraintes applicables seront les même que celles de l'aléa débordement de cours d'eau, excepté le calage des planchers en zone d'aléa fort ou indifférencié.

Dans ces secteurs, des règles spécifiques doivent être respectées en plus du règlement de chaque zone. Elles sont annexées au présent PLU (**annexe N°4.4**) et en **annexe N°1 du présent règlement pour le ruissellement pluvial.**

Enjeu	Secteur non ou pas urbanisé NU
Aléa	
Aléa fort et indifférencié	F-NU
	- Pas d'extension d'urbanisation - Inconstructibles - Extensions modérées de bâtiments existants autorisées avec un calage à TN + 1m
Aléa modéré	M-NU
	- Pas d'extension d'urbanisation - Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m² - Extensions modérées de bâtiments existants autorisées avec un calage

Enjeu	Secteur non ou pas urbanisé NU
Aléa	à TN + 0,8 m ou à PHE + 0,3 m
Aléa résiduel	R-NU - Pas d'extension d'urbanisation - Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m² et logements agricoles jusqu'à 200 m² - Extensions modérées de bâtiments existants autorisées avec un calage à TN + 0,5 m

3) Risque érosion de berge

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial.

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

Les zones constituant les francs bords sont considérées comme étant non aedificandi.

Enjeu Aléa	Secteur urbanisé		Secteur non ou pas urbanisé NU
	Centre Urbain Ucu	Autres secteurs urbanisés U	
Aléa érosion de berges (Franc-bord)	Zone non aedificandi		

4) Risque rupture de digue

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial.

Une bande de sécurité de 100 m est appliquée à partir du pied de digue aval, sur l'ensemble du linéaire de digues répertorié. Cette bande de sécurité représente une bande de précaution par rapport aux phénomènes de rupture potentiels.

Les zones constituant les bandes de sécurité intègrent les mêmes prescriptions que celles imposées dans le cas d'un aléa fort tout en rajoutant une interdiction supplémentaire concernant l'implantation de champs photovoltaïques.

Enjeu Aléa	Secteur urbanisé U		Secteur non ou pas urbanisé NU
	Centre Urbain Ucu	Autres secteurs urbanisés U	

	F-Ucu	F-U	F-NU
Aléa rupture de digue (bande de sécurité)	- Inconstructibles - Extensions modérées de bâtiments existants autorisées - Adaptations possibles en centre urbain dense		- Pas d'extension d'urbanisation - Inconstructibles - Extensions modérées de bâtiments existants autorisées

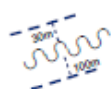
ARTICLE 11– RISQUE FEU DE FORET

La commune de Sauveterre est soumise à un risque de feux de forêt. On distingue quatre niveaux d'aléas, faible, modérée, élevé, très élevé. Se référer à l'annexe 4.5 du présent PLU.

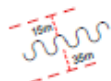
Le respect des prescriptions générales édictées par le code forestier et le code de l'urbanisme ainsi que les textes qui en découlent permettent d'assurer un niveau de sécurité satisfaisant.

ARTICLE 12– ISOLEMENT ACOUSTIQUE VOIES BRUYANTES ET INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE

Des secteurs identifiés comme affectés par le bruit des infrastructures routières et ferroviaires sont figurés au plan par la trame suivante.



Marge de recul (30m/100m/300m) :
Secteurs affectés par le bruit



Marge de recul (15m/20m/35m) :
Limite particulière d'implantation des constructions
(zone non aedificandi)

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit l'isolement acoustique requis pour les bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs et notamment ceux des voies terrestres de circulation.

Ces voies terrestres ou axes de transport bruyants ont été recensés et reclassés par les arrêtés préfectoraux N°98-3635 du 29 décembre 1998 et 2014071-0019 du 12 mars 2014.

A Sauveterre, les voies suivantes sont considérées comme bruyantes :

- **RD 980 classée en catégorie 4** de l'entrée du territoire à la sortie du Hameau de Four puis en catégorie 3 jusqu' à la sortie du territoire communal au Sud. Ainsi le secteur affecté par le bruit dans la traversée des zones urbanisées de Sauveterre est de 30 m à 100 m de part et d'autre de l'infrastructure (bord extérieur de la chaussée la plus proche) ;

- **RD1 classée en catégorie 4** entrée de l'agglomération de Sauveterre à 100 m avant les feux tricolores (secteur affecté par le bruit de 30 m de part et d'autre de l'infrastructure).

- **Voie ferrée ligne 800 000** dans la traversée de la commune, **classée en catégorie 1**. Ainsi le secteur affecté par le bruit dans la traversée des zones urbanisées de Sauveterre est de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure (bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

Les constructions futures dans les secteurs affectés par le bruit des axes de transport susvisés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur. Les exigences de niveau d'isolement acoustique dépendent également de la vocation du bâtiment (habitation, enseignement, établissement de soins, ...).

ARTICLE 13– SERVICES PUBLICS ET INSTALLATIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES D'INTERETS COLLECTIFS

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs sont autorisés en toute zone.

Pour les services publics, les articles 9 et 14, propres à la zone dans laquelle ils sont situés ne leurs sont pas applicables, sauf en zone UP. Il en est de même pour l'article 10 en cas de contraintes techniques et fonctionnelles. Pour les articles 6 et 7, en cas de contraintes techniques et fonctionnelles, les bâtiments pourront être réalisés soit à l'alignement, soit en recul des voies existantes ou à créer.

Pour les règles d'implantation des articles 6 et 7 de chaque zone, les constructions et installations qui ont pour seul objet le fonctionnement technique d'un service d'intérêt collectif ou d'un service public et qui ne sont pas destinées à accueillir du public, ni du personnel de façon permanente (autre que pour de la maintenance), tels que les stations de relevage, transformateurs électriques, bassins, antennes de télécommunication, éoliennes, locaux à poubelles..., pourront être réalisées soit à l'alignement soit en recul.

ARTICLE 14– REJET DES EAUX DE VIDANGE DES PISCINES

Dans le cas où le propriétaire envisagerait l'évacuation des eaux dans sa propriété, à même le sol, il doit préalablement s'assurer que l'infiltration rapide de ces eaux est possible et qu'il n'occasionnera pas d'écoulements intempestifs dans des propriétés voisines.

Les rejets des eaux de piscines sont interdits dans le réseau public d'assainissement et dans les réseaux d'assainissement non collectif. La vidange de piscine à usage familial dans le réseau pluvial communal ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- Débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau, ou moins si la commune ou le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter ;
- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant une vidange ; à défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange devra être interrompue en cas de forte pluie pour ne pas saturer le réseau pluvial communal.

ARTICLE 15– CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération municipale prise en date 21 novembre 2016.

ARTICLE 16– PROTECTION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural figurant aux règlements graphiques du PLU et identifiés par un carré comportant un numéro pour le patrimoine bâti, ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de démolition, d'occupation du sol, de construction, ou de coupe ou d'abattage d'arbre, sauf à ce que ladite autorisation ait pour objet d'assurer leur entretien, leur conservation, leur mise en valeur, ou la sécurité des biens et des personnes.

1. Les éléments de bâtis remarquables ou éléments boisés ponctuels

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le règlement graphique par un carré et un numéro associé. Les numéros en gras, repris dans le tableau en annexe 2 du présent règlement, renvoient au règlement graphique. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiment repéré doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

On distingue 13 édifices numérotés de 1 à 13.

La liste détaillée de ces ensembles figure en annexe 2 du présent règlement.

2. Les éléments végétaux protégés au titre de la couverture arborée

En outre, la couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une attention particulière. Elle doit dans la mesure du possible être préservée et mise en valeur. Toute coupe ou abattage est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Des règles spécifiques sont mentionnées à l'article 2 des zones concernées. Les règles varient selon deux catégories de secteurs :

- **la protection de l'article L 151-19° du CU qui concerne les secteurs paysagers existants à protéger comporte les prescriptions suivantes,**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies existants qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- *les travaux ne compromettant par leur caractère,*

- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du CU. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de hautes tiges.

- **la protection de l'article L 151-19° du CU concerne les périmètres d'intérêt paysager - ensembles végétaux à créer et comporte les prescriptions suivantes applicables dans les OAP (zone 2 AUH) :**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies à créer, qui doivent être développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. La replantation doit être faite avec des espèces non allergisantes. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 17– PROTECTION DES ZONES HUMIDES ELEMENTAIRES

Des secteurs identifiés comme zone humide élémentaires au titre de la DREAL Occitanie sont figurés au plan par la trame suivante. Ils sont classés au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme.



Toute urbanisation, affouillement, exhaussement ou assèchement des zones humides identifiés par la DREAL et reportées sur le document graphique par une trame spécifique bleu intitulé zone humide élémentaire sont interdits. Le

comblement des points d'eau est interdit, les mares citernes, puits doivent être conservés.

Tout projet susceptible de porter atteinte à un milieu humide devra faire l'objet d'une déclaration préalable et devra faire l'objet d'une compensation sur une surface au moins égale à la surface dégradée, de valeur écologique similaire et au sein du même bassin versant. Le règlement prévoit, dans les zones humides, les interdictions suivantes :

« Toute urbanisation, affouillement, exhaussement ou assèchement des zones humides identifiés par la DREAL et reportées sur les documents graphiques par une trame spécifique sont interdits. Le comblement des points d'eau est interdit, les mares citernes, puits doivent être conservés ».

ARTICLE 18– PROTECTION DE LA TRAME BLEUE

Les continuités d'intérêt local, identifiées dans le PADD en tant qu'espaces naturels, ainsi que les continuités végétales à préserver /valoriser pénétrant dans l'espace urbanisé, sont classés en trame bleue continuum.

Au sein de ces corridors - hors état des lieux contraint et hors digues - une bande minimum de 4 m depuis le haut de berge (bande enherbée et/ou boisée pour la biodiversité associée à la trame bleue) sera non constructible et végétalisée.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

Les clôtures édifiées seront perméables à la circulation de la faune.

Dans cet espace l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges ne peuvent être plantés à une distance inférieure à 2 m des cours d'eau ou à la moitié de la profondeur de l'écoulement.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, tamaris, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

ARTICLE 19– PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les espaces d'intérêt national en tant que réservoir de biodiversité sont indicés en Co ou intégrés à la zone Nr.

En zone Co, les aménagements suivants sont interdits :

- quelque soit leur volume, les déblais, remblais et dépôts de toute nature,

- toute nouvelle construction y compris à vocation agricole au sein des corridors écologiques indiqués sur les règlements graphiques,
- les clôtures agricoles et forestières (non soumises à déclaration) sont constituées de haies vives constituées d'essences locales,
- l'arrachage de haies existantes.

Sont autorisés

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité, à la défense nationale,
- les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la gestion, à la conservation ou à la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation, hydrauliques ou forestiers,
- les travaux dont l'objet est lié à l'accueil ou à l'information du public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux,
- les clôtures agricoles et forestières (non soumises à déclaration) si elles sont constituées : de poteaux bois, de grillage à grosse maille carrée, de clôture temporaire (poteaux bois et barbelés), de haies vives constituées d'essences locales. Il sera interdit d'entourer les parcelles de clôture infranchissable. L'objectif est de maintenir des ouvertures.

L'aménagement de haies le long des chemins ou voirie et en limite parcellaire la reconstitution de haie et de continuité arborée sera privilégiée.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du CU. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de hautes tiges.

En zone Nr située en réservoir de biodiversité mais accueillant des aménagements liés au Rhône, l'aménagement de haies le long des chemins ou voirie et en limite parcellaire la reconstitution de haie et de continuité arborée sera privilégiée. Les haies seront constituées d'essence locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes. Les clôtures devront être franchissables pour la petite faune.

ARTICLE 21- PROTECTION DES TRAMES DE HAIES

Trames de haies reportées sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU.

- *Les trames de haies identifiées au document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées, développées et mises en valeur. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à cette haie devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente.*

- *Toute coupe ou abatage d'arbres st soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente en particulier les arbres de haute tige.*

ARTICLE 22– LISTE DES ANNEXES OPPOSABLES A TOUTE REALISATION DE CONSTRUCTION

Annexe 4.1. Servitudes d'utilité publique

Annexe 4.1.1. Plan de servitude PPRi Rhône

Annexe 4.2. Les sites archéologiques

Annexe 4.3. Protection contre le bruit et classement sonore

Annexe 4.4. Risque ruissellement

Annexe 4.5. Risque feu de forêt

Annexe 4.6. Risque sismique

Annexe 4.7. Risque mouvement de terrain

Annexe 4.8. Eau potable

Annexe 4.9. Eaux usées

Annexe 4.10. Déchets

Annexe 4.11. Règles de débroussaillage

Annexe 4.12. Secteurs concernés par le permis de démolir

Annexe 4.13. Secteurs concernés par la taxe d'aménagement

Annexe 4.14. Droit de préemption urbain

Annexe 4.15 : Aléa retrait gonflement des argiles

Annexe 4.16 : pollution des sols.

Définitions permettant l'application du règlement

Affouillement – Exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golf, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie, d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement :

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Aménagement d'une construction :

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

Annexe :

Les annexes sont des constructions liées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc

Bâti existant :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâti régulièrement édifié :

Un bâtiment a une existence légale au sens du droit de l'urbanisme quand il a été régulièrement édifié, ce qui signifie qu'il a été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme ou avant le 15 juin 1943 (date de généralisation du permis de construire).

Caravane et camping car

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination :

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

Clôture :

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

Clôture à claire voie :

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

Coupe et abattage d'arbres :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les étages et combles qui ne forment pas de débord ainsi que les sous-sols ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol. L'emprise au sol comprend :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction,
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures,

- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture,
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC,
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

Le CES s'entend hors piscine dans le présent règlement.

Constructions à usage d'activité économique :

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, agricole ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Défrichement :

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé :

- Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Espaces boisés classés : L 113-1 du Code de l'urbanisme

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

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

Exploitation agricole

Unité économique mettant en valeur conformément à l'article L 311-1 du code rural, une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant travaillant à temps complet.

Habitations légères de loisirs :

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur des constructions s'apprécie par rapport au terrain naturel, c'est-à-dire au terrain existant avant tous travaux (y compris excavations ou remblais nécessaires à l'assise de la construction).

Pour les terrains en pente ayant été décaissés, la hauteur s'apprécie depuis au point du TN le plus bas.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est vérifiée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Le calcul de la hauteur d'un bâtiment est détaillé dans les schémas ci-dessous.

a) Une hauteur à l'égout du toit

La hauteur correspond :

- *lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente*, à la hauteur entre le terrain et la base de la toiture (égout du toit). La hauteur ne s'apprécie donc en aucun cas sur un mur pignon.

- lorsque la construction est recouverte d'un toit plat (y compris par une terrasse accessible) ou de pente inférieure à 10 %, à la hauteur entre le terrain et le sommet de la façade (y compris en tenant compte de l'acrotère).

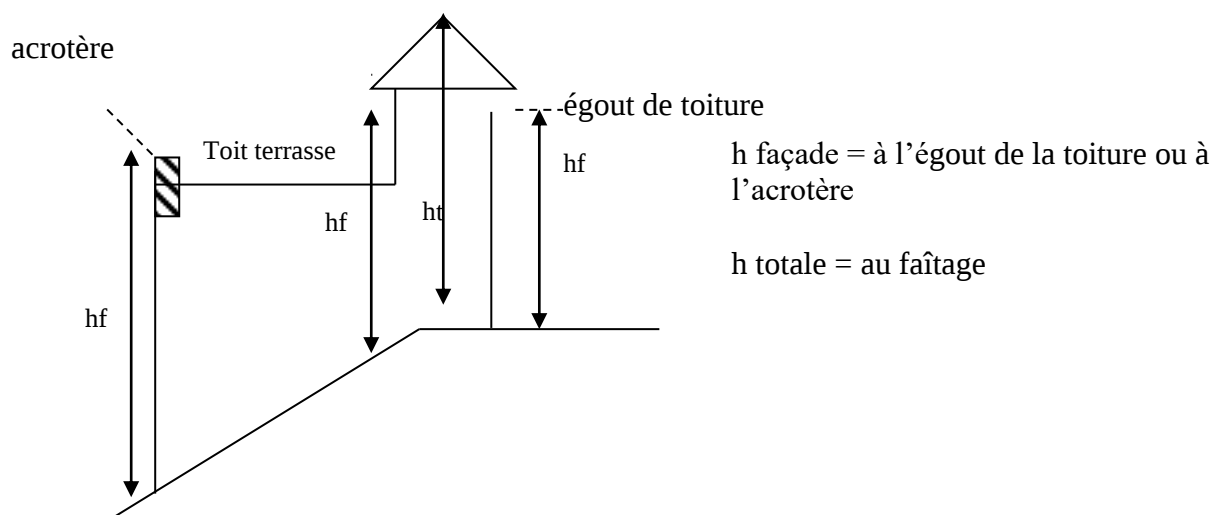
b) Une hauteur au faîtage

La hauteur au faîtage correspond à la hauteur entre le terrain et le point le plus élevé de la construction, en tenant compte de la hauteur de toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (cheminées, gaines de ventilation).

2 - Conditions de mesure des hauteurs

a) La hauteur à l'égout des constructions, telle que définie ci avant, s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au terrain situé à l'aplomb de ces points.

b) La hauteur au faîtage des constructions, telle que définie ci avant, se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain qui en est situé à la verticale.



Impasse

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

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

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442.1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

Piscine :

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

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

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L151-15 du code de l'urbanisme

Le PLU délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

Surface de plancher est définie aux articles L111-14 et R111-22 du code de l'urbanisme.

Stationnement de caravanes :

R 421.19 c du code de l'urbanisme : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

R 421.23 d du code de l'urbanisme : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Surface minimum d'installation

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Règlement des zones

Zone UA : Urbanisation de la ville ancienne et traditionnelle

Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation

La zone UA correspond à l'urbanisation de la ville ancienne et traditionnelle, centre ancien dense d'habitat et de services, où les bâtiments sont construits majoritairement en ordre continu. Sa vocation est mixte. Elle est composée majoritairement d'habitat, de services, de commerces, d'activités hôtelières et d'équipements divers qui en sont le complément habituel.

Elle comprend :

- un secteur couvert par l'article L 151-41-5° du CU "une servitude de projet" dans lequel l'urbanisation est limitée pendant 5 ans à la date d'approbation du présent PLU dans l'attente de la réalisation d'une étude par la Commune,
- un sous-secteur UAp, où une protection paysagère et une limitation de la densité est prévue afin de préserver le couvert boisé existant,
- une bande de recul de quinze mètres par rapport à la route départementale n°980,
- des secteurs affectés par le bruit (RD980 – 30 et 100 m, voie ferrée – 300 m),
- des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du CU,
- des éléments protégés au titre du patrimoine, article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté sur le document graphique,
- des secteurs protégés de parcs et jardins boisés au titre de l'article L 151-19° du CU,
- des alignements d'arbres à protéger,
- des secteurs soumis au risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 4.1.1. et 4.4 du présent dossier de PLU et en annexe 1 du présent règlement. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.
- des corridors linéaires aquatiques communaux – trame bleue continuum
- des secteurs soumis au risque mouvement de terrain aléa glissement de terrain faible et aléa retrait gonflement des argiles faible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.4 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage agricole,

- les constructions et installations à usage d'entrepôt, à usage industriel,
- les carrières,
- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes, de mobiles homes et camping-car,
 - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
 - les constructions, hors constructions nécessaires au service public d'intérêt collectif, qui par leur destination ou leur nature sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 2.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe **4.1.1. et 4.4 du présent PLU et à l'annexe 1 du présent règlement**).

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA1. Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- les extensions des bâtiments agricoles existant à la date d'approbation du présent PLU.

Périmètre d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-19° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies à créer, qui doivent être développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. La replantation doit être faite avec des espèces non allergisantes. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs couverts par l'article L151-41-5 du CU reportés sur le règlement graphique :

Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du présent PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L 151-41-5 du CU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations nouvelles d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- les extensions des équipements publics existants.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

2. Voirie :

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau s'il existe ou vers le milieu naturel.

Compensation à l'imperméabilisation

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe zonage pluvial du PLU : annexe 4.4 du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

zone 1 : toutes zones sauf zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit vers le milieu naturel, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

zone 2 : zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 50 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Article UA 5 – Surface minimale des terrains

Non réglementé.

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

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques actuelles, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article UA7 lorsque le projet de constructions intéresse un ilot ou un ensemble de parcelles à remodeler.

Les piliers des portails et portails devront être implantés en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la

nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Corridor linéaire aquatique

1) Mesures communes à l'ensemble des écoulements :

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement (cours d'eau, roubine), l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

2) Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Hors état des lieux contraint et hors digues (état actuel), les constructions et clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

Le long de la Roubine de la ville cette bande sera à minima de 4 mètres.

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

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut être relié à la limite latérale par des éléments annexes maçonnés (murs, porches, annexes etc.).
- en respectant un retrait par rapport à la limite séparative tel que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la demi différence d'altitude entre ces deux points et toujours supérieure ou égale à trois mètres (**H/2 = minimum de trois mètres**).

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

Non réglementé.

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

En sous-secteur UAP

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale du terrain.

Article UA 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de neuf mètres à l'égout et douze mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes.

Pour les toitures terrasses : la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne pourra excéder 9 mètres au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

Article UA 11 – Aspect extérieur - aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

B- Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

C – Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

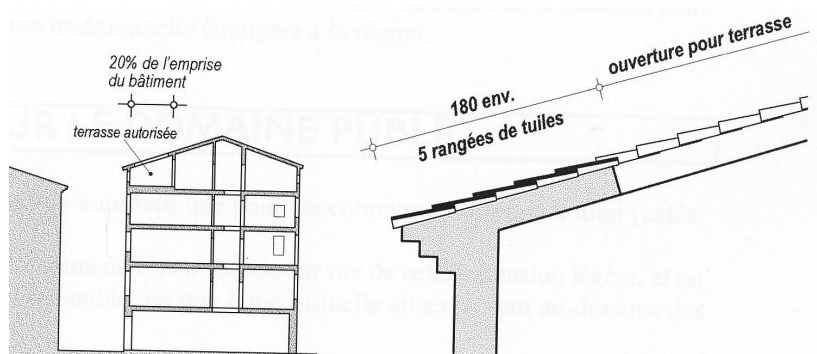
Couverture :

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables des dispositions différentes peuvent être admises.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
 - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
 - aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
 - en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



Percements :

Au global de l'ensemble des façades, les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposées mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

D-Clôtures

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, sans pouvoir excéder deux mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

E- Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

F- Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

G- Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

H- Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19°du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le règlement graphique

A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de cotes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements sont interdits.

D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ...doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

F- ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

G- Abris

Les abris de jardins devront respecter l'aspect des constructions traditionnelles.

Article UA 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² entamée de surface de plancher ; 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement et au regard de la règle ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement,
- bureaux : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- exploitations agricoles : non réglementé.

Article UA 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs - plantations

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, tamaris, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

En sous-secteur UAP :

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant. Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

Au moins 30 % de la superficie du terrain sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé au minimum un arbre à grand développement par 200 m² de terrain libre de construction.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Zone UB : Urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle

Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation

La zone UB correspond à l'urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle, opération Montsauve. Sa vocation est mixte et se compose majoritairement d'habitat, d'activités et de services qui sont compatibles avec le milieu urbain.

Elle comprend :

- une bande de recul de quinze mètres par rapport à la route départementale n°980,
- des secteurs affectés par le bruit (RD980 – 30 et 100 m, voie ferrée – 300 m),
- des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-19 du CU,
- des secteurs soumis au risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe **4.1.1.** et 4.4 du présent dossier de PLU et en annexe 1 du présent règlement. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.
- des corridors linéaires aquatiques communaux – trame bleue continuum
- des secteurs soumis au risque mouvement de terrain aléa retrait gonflement des argiles faible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe **4.1.1.** et 4.4 **du présent PLU et en annexe 1 du présent règlement**).

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - industriel.
- les carrières,
- les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sports mécaniques, stands et champs de tir,

- les garages collectifs de caravanes, de mobiles homes et campings cars,
 - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
 - les constructions, hors constructions nécessaires au service public d'intérêt collectif, qui par leur destination ou leur nature sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les complexes touristiques.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe **4.1.1. et 4.4 du présent PLU et à l'annexe 1 du présent règlement**).

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB1. Sont admises sous conditions :

- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la création de voies ou de constructions prévues au présent règlement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre d'accès est limité à un seul par unité foncière depuis l'avenue du Languedoc. Sa position, sa forme et ses caractéristiques doivent permettre d'assurer la sécurité de circulation et préserver le maximum d'arbres existants.

2. Voirie :

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'il doit présenter pour être reçu. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau s'il existe ou vers le milieu naturel.

Compensation à l'imperméabilisation

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe zonage pluvial du PLU : annexe 4.4 du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

zone 1 : toutes zones sauf zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit vers le milieu naturel, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

zone 2 : zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 50 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Article UB 5 – Surface minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- le long de la route départementale 980, à une distance minimale de quinze mètres par rapport à l'axe de la voie,
- le long des autres voies, sur limite ou à une distance minimale de deux mètres,

Corridor linéaire aquatique

1. Mesures communes à l'ensemble des écoulements :

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement (cours d'eau, roubine), l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

2. Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Hors état des lieux contraint et hors digues (état actuel), les constructions et clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

Le long de la Roubine de la ville cette bande sera à minima de 4 mètres.

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

Les constructions doivent être édifiées soit :

- sur les limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article UB 9 – Emprise au sol

Pour l'habitat individuel groupé, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface totale du terrain.

Article UB 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder :

- pour l'habitat individuel (R+1 maximum) : 8,50 mètres à l'égout du toit et 9,50 mètres au faîtage,
- pour l'habitat collectif (R+2 maximum) : 11 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture, à l'exception des garages lorsqu'ils sont situés dans le prolongement de l'habitation.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

Article UB 11 – Aspect extérieur - aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A- Energies renouvelables

L'utilisation des capteurs solaires ou autres peut être envisagée sous conditions de valoriser et de faire partie intégrante du projet architectural.

B - Clôtures

Les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement des eaux de ruissellement, elles doivent être réalisées avec des grilles ou des grillages sur toute leur hauteur,

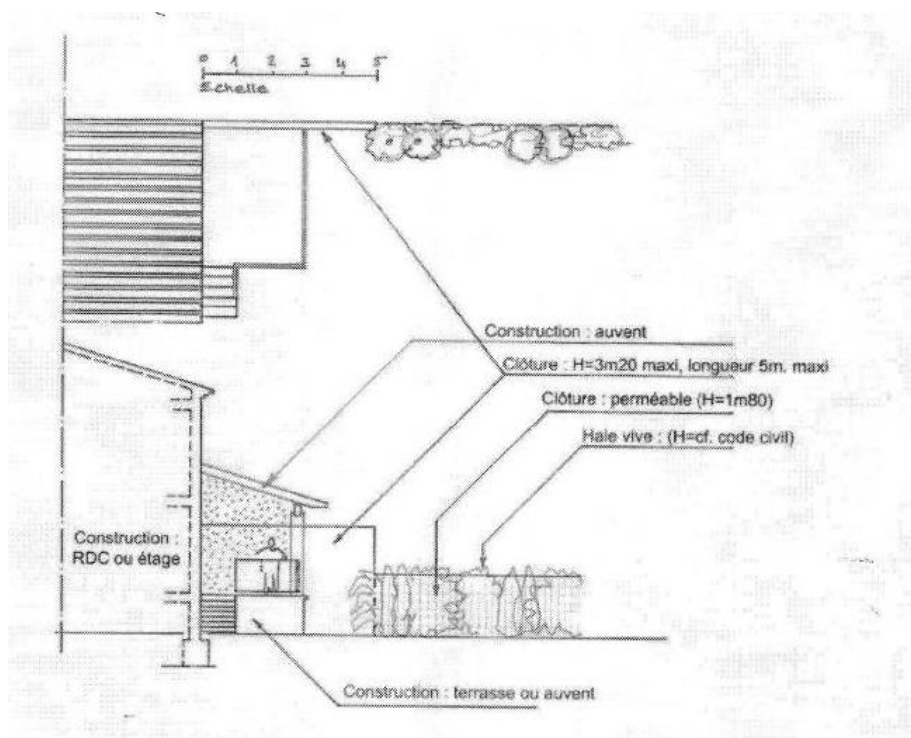
celle-ci étant limitée à 1,80 mètres. Elles doivent être doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences variées.

Des éléments de maçonnerie peuvent être admis de façon ponctuelle pour l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux et la fixation aux portails. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètres.

D'autres éléments de maçonnerie sont admis pour :

- créer un espace intime à condition d'être dans le prolongement naturel de la construction et d'être limité à 5 mètres de longueur avec une hauteur maximum de 3,20 mètres.

Croquis



C- Toitures

Les toitures traditionnelles sont à une ou deux pentes comprises entre 28 et 32% et couvertes de tuiles rondes ; les toitures à 3 ou 4 pentes sont présentes pour marquer un événement ou la symbolique de la construction, en aucun cas, elles pourront être généralisées ou banalisées.

D'autres formes de toiture ou de couverture peuvent être admises lorsqu'elles s'inspirent de la typologie traditionnelle et d'une qualité architecturale ou qu'elles répondent à des objectifs d'économie d'énergie et de développement durable.

D- Enduits

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et leur teinte doit s'intégrer à l'environnement architectural et patrimonial de la commune.

E- Autres dispositions

Les capteurs solaires rapportés sur les toitures sont interdits, ils doivent faire partie intégrante de l'architecture de la construction ; les groupes de production d'énergie (chaud, froid) doivent également être intégrés à l'architecture de la construction, comme les antennes et paraboles de réception des ondes, ils doivent être disposés en position discrète par rapport aux vues depuis l'espace public ou collectif.

Article UB 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat collectif : 1 place de stationnement par logement de 40 m² et 2 places par logement de plus de 40 m²,
- Habitat individuel : un garage ou une aire de stationnement sur le terrain privatif, Une aire de stationnement de 5 mètres par 5 mètres permettant le stationnement de deux véhicules réalisée au droit de l'entrée principale du terrain et jouxtant la voie d'accès,
- pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :
 - une place de stationnement par logement locatif neuf,
 - pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Le stationnement vélo :

Non réglementé.

Article UB 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs - plantations

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Les végétaux doivent être d'essences variées et méditerranéennes à faible consommation d'eau et d'entretien.

Les espaces de rétention des eaux pluviales doivent être aménagés sous la forme de noue paysagère et peuvent être associés aux espaces libres. Leur profondeur ne doit pas être supérieure à 0,80 mètre.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences variées et appropriées à la nature des sols,

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, tamaris, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Zone UC : **Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel.**

Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation

La zone UC correspond à une zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel. Elle a une vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements

Elle comprend :

- des secteurs soumis au risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe **4.1.1** et 4.4 du présent dossier de PLU et en annexe 1 du présent règlement. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après,
- un sous-secteur UCp, où une protection paysagère et une limitation de la densité est prévue afin de préserver le couvert boisé existant,
- une bande de recul de largeur variable par rapport à la route départementale n°980,
- des secteurs affectés par le bruit (RD980 – 30 et 100 m, voie ferrée – 300 m),
- des éléments protégés au titre du patrimoine, article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté sur le document graphique,
- des périmètres d'intérêt paysager protégés au titre de l'article L 151-19° du CU.
- des corridors linéaires aquatiques communaux – trame bleue continuum.
- des zones à risque d'érosion de berge (zone de franc bord)
- des secteurs soumis au risque mouvement de terrain aléa glissement de terrain faible et aléa retrait gonflement des argiles faible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.4 du présent PLU et à l'annexe n°1 du présent règlement).

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage agricole,
- les constructions et installations à usage d'entrepôt et à usage industriel.
- les carrières,
- les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sports mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes, de mobiles homes et camping-car,
 - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
 - les constructions, hors constructions nécessaires au service public d'intérêt collectif, qui par leur destination ou leur nature sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les complexes touristiques,
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.4 du présent PLU pour le risque inondation et en annexe 1 du présent règlement).

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UC1. Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L 151-19° du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- les affouillements et exhaussement de sols s'ils sont liés à la réalisation des constructions prévues au présent règlement, voies ou réseaux.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent PLU.

Périmètre d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-19° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies à créer, qui doivent être développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. La replantation doit être faite avec des espèces non allergisantes. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,

- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Mesure en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

Au sein de la zone UC, lors d'une opération de constructions de plus de 5 logements, 20% au minimum des logements (arrondis à l'entier inférieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées est limité à un seul sur la même unité foncière dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

2. Voirie :

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

Toutes voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés. Les voies en impasse desservant plusieurs constructions peuvent avoir une plateforme d'au moins 6 mètres et comprendre à leur extrémité une aire de retournement répondant aux besoins des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau **s'il** existe ou vers le milieu naturel.

Compensation à l'imperméabilisation

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe zonage pluvial du PLU : annexe 4.4 du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent

être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

zone 1 : toutes zones sauf zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit vers le milieu naturel, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

zone 2 : zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 50 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit conforme à la réglementation en vigueur.

Article UC 5 – Surface minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

A défaut d'indications figurant au plan et nonobstant les règles ci-avant, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- le long de la route départementale 980, à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- le long des roubines et cours d'eaux, à une distance minimale de 10 mètres des berges.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes et régulièrement édifiées.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la

nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Les piliers des portails et portails devront être implantés en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue.

Corridor linéaire aquatique

1. Mesures communes à l'ensemble des écoulements :

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées en prenant des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration de préalable qui en définira les caractéristiques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement (cours d'eau, roubine), l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

2. Zone de franc bord

Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié (Roubine du Truel, ancienne Roubine du Truel, Roubine de la ville, Valadas, Roubine du Four). Ces francs bords représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Les zones constituant les francs bords sont **totalement inconstructibles**, et sont classées zones non aedificandi.

3. Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Hors état des lieux contraint et hors digues (état actuel), les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

Dans la plaine agricole le long de l'ancienne roubine du Truel, et au Sud du hameau du Four pour les Roubine du Truel et Roubine du Four il sera maintenu une bande « verte » de 5 mètres (hors secteur arboré et contraints par des digues).

Le long de la Roubine de la ville cette bande sera à minima de 4 mètres.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas excéder 35 % de la surface totale du terrain.

En sous-secteur UCp

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale du terrain.

Article UC 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de sept mètres à l'égout et neuf mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes.

Pour les toitures terrasses : la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne pourra excéder 10 mètres au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 11 – Aspect extérieur - aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

B- Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

C – Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Couverture :

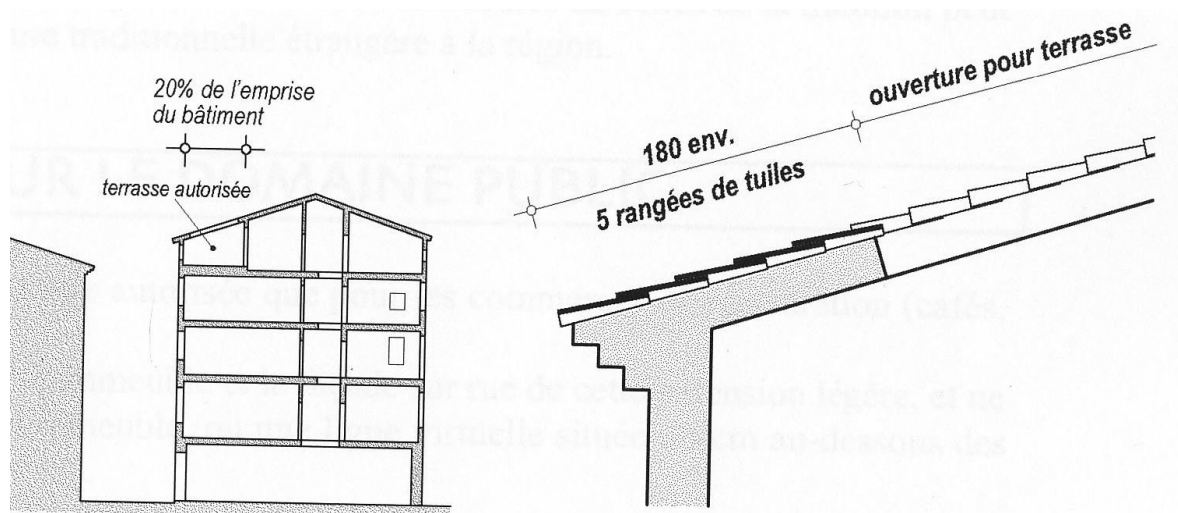
Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, des dispositions particulières peuvent être admises.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :

- entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
- entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



Percements :

Au global de l'ensemble des façades, les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

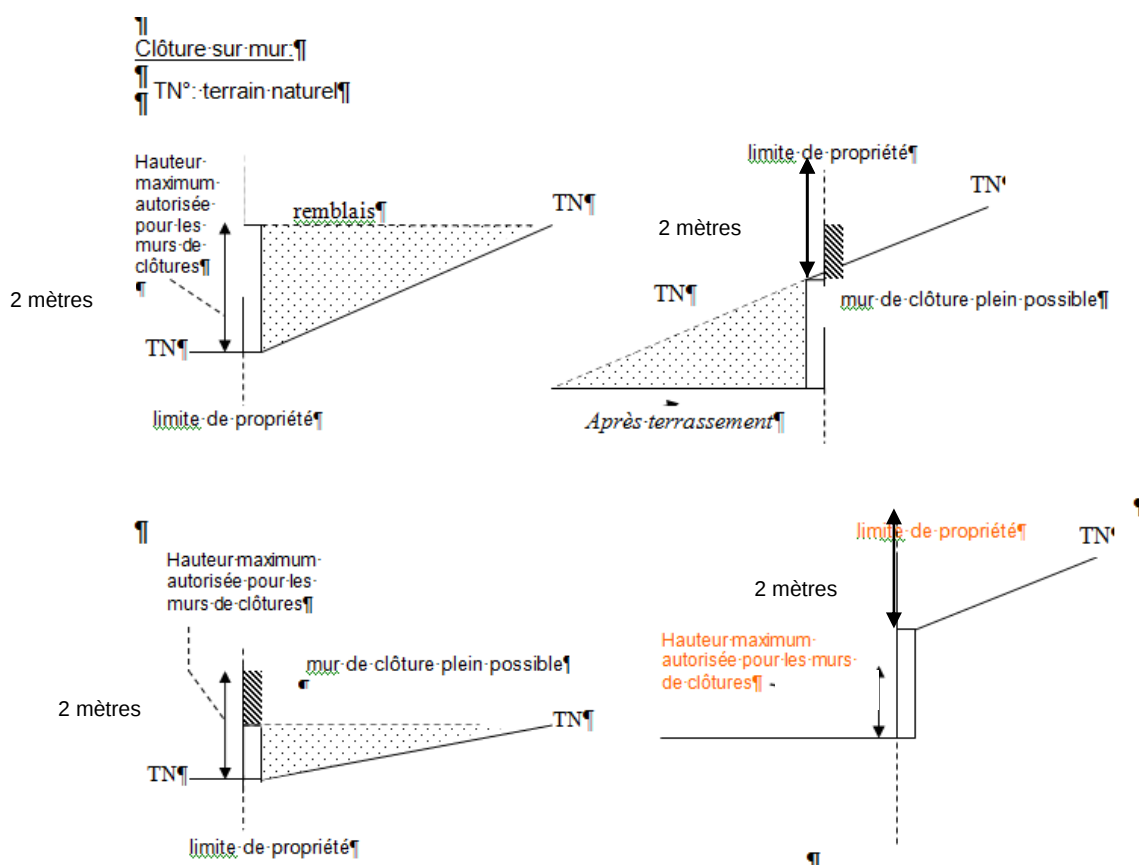
Clôtures

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité sans pouvoir excéder deux mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutien des terres apportées ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.



E- Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des garde corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

F- Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

G- Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

H- Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le document graphique

A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de cotes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements sont interdits.

D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composante essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ...doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux

ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

F- ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

G- Abris

Les abris de jardins devront respecter l'aspect des constructions traditionnelles.

Article UC 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² entamée de surface de plancher, 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement au regard de la règle ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de

l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement,
- bureaux : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- exploitations agricoles : non réglementé.

Article UC 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs - plantations

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

En sous-secteur UCP :

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant. Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

Au moins 30 % de la superficie du terrain sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé au minimum un arbre à grand développement par 200 m² de terrain libre de construction.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, tamaris, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UC 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Zone UP : Zone urbaine dédiée aux équipements publics

Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation

La zone UP correspond à une zone urbaine réservée aux équipements publics et services d'intérêts collectifs. Elle concerne principalement des secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement. Seul le secteur Beauchamp, à l'Ouest du territoire communal actuellement en assainissement autonome et non raccordable.

Elle comprend :

- des secteurs soumis au risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe **4.1.1** et 4.4 du présent dossier de PLU et en annexe 1 du présent règlement. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après,
- des corridors linéaires aquatiques communaux – trame bleue continuum,
- des secteurs affectés par le bruit (voie ferrée – 300 m),
- des secteurs soumis au risque mouvement de terrain aléa retrait gonflement des argiles faible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UP 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.4 du présent PLU et en annexe 1 du présent règlement du PLU).

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
 - artisanal.
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations, sauf celles autorisées à l'article UP2,
- les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sports mécaniques, stands et champs de tir,
- les garages collectifs de caravanes, de mobiles homes et de camping-car,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les constructions, hors constructions nécessaires au service public d'intérêt collectif, qui par leur destination ou leur nature sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les complexes touristiques.

Article UP 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.4 du présent PLU et eb annexe 1 du présent règlement).

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UP1. Sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la création de voie ou des constructions prévues au présent règlement.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie,
- les activités de service d'intérêt public et liées aux équipements autorisés dans la zone,
- les équipements sportifs et de loisirs,
- l'extension des constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher et une existence légale,
 - que l'extension soit inférieure à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 120 m² de surface de plancher.
- les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité existante ou à créer,
 - qu'en outre, leur surface de plancher soit au plus égale à 120 m².
- les annexes à l'habitation sous réserve de respecter les implantations des articles 8 et 10 de la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UP 3 – Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

2. Voirie :

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

Toutes voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés. Les voies en impasse desservant plusieurs constructions peuvent avoir une plateforme d'au moins 6 mètres et comprendre à leur extrémité une aire de retournement répondant aux besoins des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UP 4 – Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

(cf. carte du zonage d'assainissement en annexe du PLU).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Dans les secteurs en assainissement autonome (cf. carte du zonage d'assainissement en annexe du PLU), en l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome est autorisée à condition qu'il soit conforme aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, à la charge du demandeur. L'évacuation des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines doit être réalisé par infiltration sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau **s'il** existe ou vers le milieu naturel.

Compensation à l'imperméabilisation

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe zonage pluvial du PLU : annexe 4.4 du PLU) sera

recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

zone 1 : toutes zones sauf zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit vers le milieu naturel, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

zone 2 : zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 50 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Article UP 5 – Surface minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique. En l'absence de marges de recul, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies. Les constructions doivent être implantées :

- le long de la route départementale 980, à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- le long des roubines et cours d'eau, à une distance minimale de 10 mètres des berges.

Article UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone :

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

En limite de zone :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative égale à la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 5 mètres de la limite de zone pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou l'accès aux constructions situées en zone inondable.

Corridor linéaire aquatique

1. Mesures communes à l'ensemble des écoulements :

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment, le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration de préalable qui en définira les caractéristiques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement (cours d'eau, roubine), l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

2. Zone de franc bord

Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié (ruisseau **de** Laubine, Roubine du Truel, ancienne Roubine du Truel, Roubine de la ville, Valadas, Roubine du Four). Ces francs bords représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Les zones constituant les francs bords sont **totalement inconstructibles** et sont classées zones non aedificandi.

3. Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Hors état des lieux contraint (état actuel bâtiment ou clôture existante) et hors digues, les constructions et clôtures ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres du haut de berge. Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

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

Non réglementé.

Pour les annexes :

Les annexes à l'habitation devront être accolées au bâtiment d'habitation.

Article UP 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UP 10 – Hauteur maximum des constructions

Pour les logements de fonction, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture ne peut excéder 7,50 mètres avec une hauteur totale au faîtage de 10 mètres.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée.

Article UP 11 – Aspect extérieur - aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Toiture :

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines sur voie doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers et portails peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Article UP 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature et du rythme de fréquentation.

Article UP 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs - plantations

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Au moins 20% de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Cet espace devra être maintenu ou planté.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieures.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, tamaris, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UP 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UP 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UP 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Zone 1AUH1 : Zone d'urbanisation future réservée à l'habitat

Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation

La zone 1AUH1 est une zone à vocation d'habitat dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone est non ouverte à l'urbanisation. Elle le sera par le biais d'une révision ou modification du document d'urbanisme.

Elle comprend :

- des secteurs soumis au risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 4.1.1. et 4.4 du présent dossier de PLU et en annexe 1 du présent règlement. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après,
- des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU, élément de bâti patrimonial identifié par un rectangle numéroté,
- un secteur à pourcentage de logements sociaux de 20% au titre de l'article L151-15° du CU.
- une zone non aedificandi à partir du bord de la voie ferrée,
- des arbres remarquables à conserver au titre de l'article L 151-19 du CU et des zones vertes tampons
- des secteurs affectés par le bruit (voie ferrée – 300 m),
- des secteurs soumis au risque mouvement de terrain aléa retrait gonflement des argiles faible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUH1 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.4 du présent PLU et en annexe 1 du présent règlement).

Sont interdits :

- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU et représentés par un carré numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 2.
- les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les constructions et installations à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
 - commercial,
 - artisanal.
- les carrières,
- les constructions neuves à usage d'habitation,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sports mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes, de mobiles-home et de camping-car,
 - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
 - les constructions, hors constructions nécessaires au service public d'intérêt collectif, qui par leur destination ou leur nature sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les complexes touristiques,
- les constructions à usage d'annexes à l'habitation sous réserve que leur implantation respecte les articles 8 et 10 de la zone.

Article 1AUH1 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.4 du présent PLU et à l'annexe 1 du présent règlement).

Sont admises sous conditions :

- la démolition partielle d'un bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, des voies et réseaux autorisés.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à conditions :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
 - que la surface initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher,
 - que la surface totale (extension + existant) n'excède pas 180 m² de surface de plancher,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,

- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone.

Mesure en faveur de la mixité sociale au titre de L151-15 du CU

Au sein de la zone 1AUH1, 20 % au minimum des logements (arrondis à l'entier inférieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

Eléments du paysage au titre de l'article L 151-19 du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies à créer, qui doivent être développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. La replantation doit être faite avec des espèces non allergisantes. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUH1 3 – Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées est limité à un accès par unité foncière dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

2. Voirie :

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUH1 4 – Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau s'il existe ou vers le milieu naturel.

Compensation à l'imperméabilisation

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe zonage pluvial du PLU : annexe 4.4 du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

zone 1 : toutes zones sauf zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit vers le milieu naturel, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

zone 2 : zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 50 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du

tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4. Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à au moins 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AUH1 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUH1 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au document graphique, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Une autre implantation peut être admise pour les annexes à l'habitation.

Article 1AUH1 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'extension des constructions existantes définies à l'article 1AUH2 peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Article 1AUH1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les annexes à l'habitation, deux implantations sont admises. Elles doivent s'implanter, soit :

- à une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments existants sur une même propriété,

- accolées au bâtiment d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

Article 1AUH1 9– Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUH1 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7,50 mètres au faitage pour les constructions à usage d'habitation,

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

Article 1AUH1 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couverture devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément ne doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le règlement graphique

A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés, pouvant notamment faire l'objet d'un changement de destination, doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de cotes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements sont interdits.

D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes...) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de

chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer, ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

F- ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

G- Abris

Les abris de jardins devront respecter l'aspect des constructions traditionnelles.

Article 1AUH1 12 – Stationnement

Non réglementé.

Le stationnement vélo :

- Non réglementé.

Article 1AUH1 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – plantations

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUH1 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUH1 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUH1 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Zone 2 AUH1 : Zone d'urbanisation future réservée à l'habitat

Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation

La zone 2 AUH1 est dédiée à l'habitation. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement dont les conditions sont définies dans la pièce n°5.1. du présent PLU dénommé « Orientation d'aménagement et de programmation La Cave » ainsi que le présent règlement (pièces écrites et graphiques).

Elle comprend :

- des secteurs soumis au risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 4.1.1. et 4.4 du présent dossier de PLU et en annexe 1 du présent règlement. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après,
- des périmètres d'intérêt paysager à créer au titre de L151-19 du CU,
- des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU, élément de bâti patrimonial identifié par un rectangle numéroté,
- un secteur à pourcentage de logements sociaux de 20% au titre de l'article L151-15° du CU,
- une zone non aedificandi à partir du bord de la voie ferrée,
- des arbres remarquables à conserver au titre de l'article L 151-19 du CU et des zones vertes tampons.
- des secteurs affectés par le bruit (voie ferrée – 300 m),
- des secteurs soumis au risque mouvement de terrain aléa retrait gonflement des argiles faible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUH1 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.4 du présent PLU et en annexe 1 du présent règlement).

Sont interdits :

- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 2.
- les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),

- les constructions et installations à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
 - commercial,
 - artisanal.
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sports mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes, de mobiles-home et camping car,
 - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
 - les constructions, hors constructions nécessaires au service public d'intérêt collectif, qui par leur destination ou leur nature sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- les complexes touristiques,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2AUH1 et celles prévues à l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.1.

Article 2AUH1 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.4. du présent PLU et à l'annexe 1 du présent règlement).

Dans ces zones dans le cadre de projet d'aménagement d'ensemble l'opération fera l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau et l'application de la doctrine départementale relative aux surfaces soustraites en zone inondable. Une compensation des volumes doit être prévue en restitution des volumes remblayés.

Toutes les opérations et utilisation du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, sous conditions que les constructions soient réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone avec un minimum de 15 logements et selon les modalités prévues dans le document « orientation d'aménagement et de programmation n°5.1. » figurant au présent PLU.

Sont admises sous conditions :

- les opérations de constructions à usage d'habitation sous réserve de comporter un minimum de 15 logements. Un reliquat inférieur est autorisé pour permettre l'achèvement de l'aménagement de la zone.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service publics nécessaire à la zone,
- la démolition partielle d'un bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,

- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions autorisées, des voies et réseaux.
- dans la zone non aedificandi sont autorisés les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales tels que les bassins de rétention et noues paysagères.

Mesure en faveur de la mixité sociale au titre de L151-15 du CU

Au sein de la zone 2AUH1, 20 % au minimum des logements (arrondis à l'entier inférieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

Eléments du paysage au titre de l'article L 151-19 du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies à créer, qui doivent être développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. La replantation doit être faite avec des espèces non allergisantes. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUH1 3 – Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

2. Voirie :

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

Toutes voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés. Les voies en impasse desservant plusieurs constructions peuvent avoir une plateforme d'au moins 6 mètres et comprendre à leur extrémité une aire de retournement répondant aux besoins des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 2AUH1 4 – Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau s'il existe ou vers le milieu naturel.

Compensation à l'imperméabilisation

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe zonage pluvial du PLU : annexe 4.4 du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

zone 1 : toutes zones sauf zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit vers le milieu naturel, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

zone 2 : zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 50 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le **débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4. Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à au moins 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Article 2AUH1 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 2AUH1 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation n° 5.1 du présent PLU.

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la

nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Article 2AUH1 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.1 du présent PLU.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Article 2AUH1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les annexes à l'habitation, deux implantations sont admises. Elles doivent s'implanter, soit :

- à une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments existants sur une même propriété,
- accolées au bâtiment d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

Article 2AUH1 9– Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUH1 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 9,50 mètres à l'égout du toit et 11,50 au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- la hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit,
- la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

Pour les toitures terrasses : la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne pourra excéder 11 mètres au niveau supérieur de l'acrotère.

Lorsque les constructions sont édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, la hauteur mesurée sur limite ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Article 2AUH1 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions telles que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduit sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couverture devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Sont autorisés également les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture et que les dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément ne doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Article 2AUH1 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² entamée de surface de plancher ; 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement au regard de la règle ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement vélo :

Pour l'habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement.

Article 2AUH1 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – plantations

Au moins 15 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Cet espace devra être maintenu ou planté par un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (végétation en pleine terre).

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Des recommandations d'essences à privilégier sont présentées en annexes 3 du présent règlement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUH1 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 2AUH1 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUH1 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Zone A : zone agricole

Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation

La zone A correspond à une zone naturelle et forestière à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux et des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend :

- des secteurs soumis au risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 4.1.1 et 4.4 du présent dossier de PLU et en annexe 1 du présent règlement. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après,
- un sous-secteur Aco, secteur naturel de type cœur de nature. Il s'agit de réservoir de bio-diversité alimentant la trame verte et bleue et concernée par une zone Natura 2000.
- un sous-secteur A1, secteur dans lequel des règles spécifiques concernent les bâtiments existants,
- un sous-secteur A2, secteur dans lequel des règles spécifiques concernent les bâtiments existants,
- des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU, élément de bâti patrimonial,
- des secteurs protégés par des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU,
- des secteurs de trames de haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- des secteurs concernés par des zones humides élémentaires, article L 151-23 du CU,
- des zones à risque d'érosion de berge (zone de franc bord),
- des corridors linéaires aquatiques communaux – trame bleue continuum
- des secteurs affectés par le bruit (RD980 – 30 et 100 m, voie ferrée – 300 m),
- des secteurs soumis au risque mouvement de terrain aléa glissement de terrain faible à fort et aléa retrait gonflement des argiles faible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.4 du présent PLU et en annexe 1 du présent règlement).

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

La démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du CU est interdite sauf celle autorisée sous condition à l'article 2.

En sous-secteur Aco sont interdits :

- quelque soit leur volume, les déblais, remblais et dépôts de toute nature,
- toute nouvelle construction y compris à vocation agricole au sein des corridors écologiques indiqués sur les règlements graphiques, à l'exception des extensions des constructions agricoles existantes,
- les clôtures agricoles et forestières (non soumises à déclaration) et non constituées de haies vives constituées d'essences locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune.

Zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-23° du CU

Toute urbanisation, affouillement, exhaussement ou assèchement des zones humides identifiées par la DREAL et reportées en annexe du présent PLU sont interdits. Ils sont reportés également sur les règlements graphiques par une trame particulière au titre de l'article L151-23 du CU. Le comblement des points d'eau est interdit, les mares citernes, puits doivent être conservés.

Trames de haie reportées sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU

Les trames de haies identifiées au document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette haie devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.4 du présent PLU pour le risque inondation et en annexe 1 du présent règlement).

En zone A, sont admises sous conditions :

Les travaux et aménagements susceptibles d'être effectués dans les espaces et milieux naturels tels que :

- les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers,
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, dès lors que leur localisation dans ces espaces et milieux ne doit pas dénaturer le caractère des lieux.

- les affouillements du sol de plus de 2 mètres de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions enterrées (parking, piscine...) ou de bassins de rétention des eaux pluviales.
- les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.
- les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole,
- la démolition partielle de bâtiment protégé au titre de l'article L 151-19° du CU peut être admise sous réserve de ne pas mettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

En sous-secteur A1, sont autorisés :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage de logement, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, en respectant les conditions suivantes :
 - l'extension de l'habitation existante est limitée à 40% de la surface de plancher et ne doit pas dépasser pas 180 m² de surface de plancher (existant + extension).
- les constructions à usage d'habitation à condition :
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 180 m² (existant + extension) et qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et nécessaire à leur fonctionnement,
 - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur le même tènement et qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment d'habitation. De plus, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 25 m² d'emprise maximum et la surface de plancher est limitée à 25 m².
- les piscines sous réserve de respecter les articles 8 et 9 du présent règlement,
- les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

En sous secteur A 2 :

Seules les constructions à usage agricole sont admises à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.

L'aménagement et la restauration des bâtiments remarquables repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU sont autorisés dans les conditions prévues à l'article 11 sans entraîner la création de nouveaux logements.

Éléments de paysage au titre de l'article L 151-19° du CU au titre des secteurs paysagers :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies à créer, qui doivent être développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. La replantation doit être faite avec des espèces non allergisantes. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du CU. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de hautes tiges.

En sous-secteur Aco sont autorisés :

- Les extensions des constructions existantes à usage agricole sous réserves de respecter les règles du PPRI en vigueur,
- Les travaux et aménagements suivants :
 - les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité, à la défense nationale,
 - les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la gestion, à la conservation ou à la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation, hydrauliques ou forestiers (fauche, gyrobroyage, gestion pastorale, entretien des roubines, ouvrages de petites hydrauliques, etc),
 - les travaux dont l'objet est lié à l'accueil ou à l'information du public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux,
 - les clôtures agricoles et forestières (non soumises à déclaration) si elles sont constituées : de poteaux bois, de grillage à grosse maille carrée, de clôture temporaire (poteaux bois et barbelés), de haies vives constituées d'essences locales. L'aménagement de haies le long des chemins ou voirie

et en limite parcellaire la reconstitution de haie et de continuité arborée sera privilégiée.

Zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-23° du CU

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

2. Voirie :

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En zone Aco :

Aucun réseaux et voies ne pourront être implantés dans une bande de 10 mètres des lisières forestières. Des buses devront permettre la traversée de la petite faune.

Article A 4 – Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome est autorisée à condition qu'il soit conforme aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, à la charge du demandeur. L'évacuation des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines doit être réalisé par infiltration sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau s'il existe ou vers le milieu naturel.

Compensation à l'imperméabilisation

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe zonage pluvial du PLU : annexe 4.4 du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;

- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

zone 1 : toutes zones sauf zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit vers le milieu naturel, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de **la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de **7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

zone 2 : zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable **est calculée sur la base de 50 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de **7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4. Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui.

5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à au moins 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- le long des roubines et cours d'eaux, à une distance minimale de 10 mètres des berges.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Corridor linéaire aquatique

1. Mesures communes à l'ensemble des écoulements :

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment, le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement conservés à surface libre. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques.

Sur les secteurs identifiés, l'étude hydraulique permettra de re-définir le cas échéant la largeur de la marge de recul de la zone de franc bord (marge de recul de 10 m) et du continuum TVB (bande enherbée et/ou boisée pour la biodiversité associée à la trame bleue).

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement (cours d'eau, roubine), l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

2. Zone de franc bord

Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié (Roubine du Truel, ancienne Roubine du Truel, Roubine de la ville, Valadas, Roubine du Four). Ces francs bords représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Les zones constituant les francs bords sont **totalelement inconstructibles**, et sont classées zones non aedificandi.

3. Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Hors état des lieux contraint et hors digues, les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à au moins de 4 mètres du haut de berge. Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

Dans la plaine agricole le long de l'ancienne roubine du Truel et au Sud du hameau du Four pour les Roubines du Truel et du Four, il sera maintenu une bande « verte » de 5 mètres (hors secteur arboré et contraints par des digues).

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions définies à l'article A2 doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments neufs doivent être implantés à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment déjà existant.

En sous-secteur A1 :

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Les piscines devront être implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

Article A 9– Emprise au sol

La surface de bassin de la piscine ne doit pas être supérieure à 35 mètres carrés.

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 20% du bâtiment existant.

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 25 m².

Article A 10 – Hauteur maximum des constructions

En sous-secteur A1, la hauteur des extensions des constructions existantes définies à l'article A2, ne doit pas excéder 7,50 m pour la hauteur à l'égout et 9 mètres au faîtage pour l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture déjà existant. Dans ce cas, la hauteur devra respecter la hauteur de la clôture préexistante.

Article A 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqué est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions en béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduit sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

En zone Aco :

Les murs de clôture doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune. Les murs bétonnés lisses d'une hauteur supérieure à 50 cm sont interdits. Les haies de clôtures seront constituées d'essence locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes.

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément ne doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique :

A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements, sont interdits.

D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures sont à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits. Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le

respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

F- Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

Article A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article A2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Article A 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs - plantations

En zone Aco :

Les haies seront constituées d'essence locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, tamaris, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

Non réglementé pour les autres zones.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Zone N : Zone naturelle

Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation

La zone N correspond à une zone naturelle et forestière à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels de la qualité des sites, des milieux et des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend :

- des secteurs soumis au risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe **4.1.1** et 4.4 du présent dossier de PLU et en annexe 1 du présent règlement. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après,
- Un sous-secteur Nr, secteur réservé à la Compagnie Nationale du Rhône,
- un sous-secteur NPv, destiné à l'implantation d'un projet de panneaux photovoltaïques sur le site de la combe boiteuse.
- des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU, élément de bâti patrimonial,
- des secteurs protégés par des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU.
- des secteurs concernés par des zones humides élémentaires, article L 151-23 du CU,
- des secteurs couverts de carrière identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique.
- des secteurs de trames de haies à protéger au titre de l'article L151-23 du CU .
- des zones à risque d'érosion de berge (zone de franc bord),
- des corridors linéaires aquatiques communaux – trame bleue continuum,
- un secteur concerné par une zone d'exploitation de carrière au titre de l'article R123-13-9 du CU
- des secteurs affectés par le bruit (RD980 – 30 et 100 m, voie ferrée – 300 m),
- des secteurs soumis au risque mouvement de terrain aléa glissement de terrain faible à fort et aléa retrait gonflement des argiles faible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.4 du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

En sous-secteur Nr sont interdits :

- les clôtures infranchissables par la petite faune.

Dans les secteurs de carrière repérés sur les règlements graphiques sont interdits :

Toutes constructions ou installations non liées et nécessaires à l'activité d'exploitation de carrière sauf celles autorisées expressément à l'article 2.

Zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-23° du CU

Toute urbanisation, affouillement, exhaussement ou assèchement des zones humides identifiés par la DREAL et reportés en annexe du présent PLU sont interdits. Ils sont reportés également sur les règlements graphiques par une trame particulière au titre de l'article L151-23 du CU. Le comblement des points d'eau est interdit, les mares citernes, puits doivent être conservés.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.4 du présent PLU pour le risque inondation et en annexe 1 du présent règlement).

En zone N, sont admises sous conditions :

Les travaux et aménagements susceptibles d'être effectués dans les espaces et milieux naturels tels que :

- les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers.
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, dès lors que leur localisation dans ces espaces et milieux ne doit pas dénaturer le caractère des lieux.
- les affouillements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions enterrées (parking, piscine...) ou de bassins de rétention des eaux pluviales.
- les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.
- les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole,
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage de logement, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, en respectant les conditions suivantes :
 - l'extension de l'habitation existante est limitée à 40% de la surface de plancher et ne doit pas dépasser pas 180 m² de surface de plancher (existant + extension).
- les constructions à usage d'habitation à condition :
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 180 m² (existant + extension) et qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et nécessaire à leur fonctionnement,

- qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur le même tènement et qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment d'habitation. De plus, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 25 m² maximum et la surface de plancher est limitée à 25 m².
- les piscines sous réserve de respecter les articles 8 et 9 du présent règlement,
- les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- la démolition partielle de bâtiment protégé au titre de l'article L 151-19° du CU peut être admise sous réserve de ne pas mettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

En sous-secteur Npv, sont admis sous conditions :

- les équipements et assimilés destinés aux constructions concourant à la production d'énergie photovoltaïque sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénature pas le paysage,
- les équipements techniques et aménagements annexes (dispositifs, locaux) nécessaires à l'implantation et au développement de la centrale photovoltaïque au sol (ondulateurs, transformateurs, réserves d'eau) qu'ils s'intègrent au site et ne dénature pas le paysage.

Eléments de paysage au titre de l'article L 151-19° du CU au titre des secteurs paysagers :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies à créer, qui doivent être développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. La replantation doit être faite avec des espèces non allergisantes. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire

l'objet d'une déclaration préalable au titre du CU. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de hautes tiges.

Trames de haies reportées sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU

Les trames de haies identifiées au document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées, développées et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette haie devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige.

Dans les secteurs de carrière repérés sur les règlements graphiques sont autorisés :

Seules sont autorisées les installations et équipements nécessaires à l'exploitation de la carrière ainsi que les installations classées ou non au titre des ICPE liées à leur fonctionnement. Sont également autorisés pour les besoins de fonctionnement de la carrière :

- les loges de gardien d'une surface de plancher de 20 m² maximum,
- les bureaux.

En sous-secteur Nr, les constructions et installations, y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.

Zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-23° du CU

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

2. Voirie :

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En sous-secteur Npv :

Une piste extérieure et intérieure permettant d'assurer la desserte incendie devra être aménagée. Elle sera d'une largeur minimum de 5 mètres.

Article N 4 – Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome est autorisée à condition qu'il soit conforme aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, à la charge du demandeur. L'évacuation des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscine doit être réalisé par infiltration sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou

d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau s'il existe ou vers le milieu naturel.

Compensation à l'imperméabilisation

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe zonage pluvial du PLU : annexe 4.4 du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

zone 1 : toutes zones sauf zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit vers le milieu naturel, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention **sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques

(diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

zone 2 : zones à risque d'inondation par débordement au sens du PLU

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales doivent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la **rétention préalable est calculée sur la base de 50 l/m² imperméabilisé**. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette **rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 3 000 m² d'imperméabilisation nouvelle), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4. Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui.

5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à au moins 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- le long des roubines et cours d'eaux, à une distance minimale de 10 mètres des berges.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Corridor linéaire aquatique

1. Mesures communes à l'ensemble des écoulements :

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement conservés à surface libre. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration de préalable qui en définira les caractéristiques.

Sur les secteurs identifiés, l'étude hydraulique permettra de re-définir le cas échéant la largeur de la marge de recul de la zone de franc bord (marge de recul de 10 m) et du continuum TVB (bande enherbée et/ou boisée pour la biodiversité associée à la trame bleue).

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement (cours d'eau, roubine), l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

2. Zone de franc bord

Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié (ruisseau de Laubine, Roubine du Truel, ancienne Roubine du Truel, Roubine de la ville, Valadas, Roubine du Four). Ces francs bords représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Les zones constituant les francs bords sont **totalelement inconstructibles**, et sont classées zones non aedificandi.

3. Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Hors état des lieux contraint et hors digues, les constructions et clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

Dans la plaine agricole le long de l'ancienne roubine du Truel, et au Sud du hameau du Four pour la Roubine du Four il sera maintenu une bande « verte » de 5 m (hors secteur arboré et contraintes par des digues).

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions définies à l'article N2 doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment déjà existant.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Les piscines devront être implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

Article N 9– Emprise au sol

La surface de bassin de la piscine ne doit pas être supérieure à 35 mètres carrés.

En sous-secteur Npv :

L'emprise maximale des constructions sera limitée à 20%.

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 20% du bâtiment existant.

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 25 m².

Article N 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes définies à l'article N2, ne doit pas excéder 7,50 m pour la hauteur à l'égout et 9 mètres au faîtage pour l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitations possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture déjà existant. Dans ce cas, la hauteur devra respecter la hauteur de la clôture préexistante.

Dans les secteurs de carrière repérés sur les règlements graphiques sont autorisés :

Les loges de gardien et bureaux ne devront pas excéder 3,5 mètres de hauteur en façade.

Article N 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions en béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Sont autorisés également les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture et que les dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

En zone Nr :

Les murs de clôture doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune. Les murs bétonnés lisses d'une hauteur supérieure à 50 cm sont interdits. Les haies de clôtures seront constituées d'essence locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes.

En sous-secteur Npv :

Le site accueillant la centrale photovoltaïque devra être clôturé. Celle-ci sera transparente (maille ajourée) et devra comporter des haies constituées d'essence locale et variées.

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément ne doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique :

A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés, doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements, sont interdits.

D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits. Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer, ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

F- Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article N2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Article N 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs - plantations

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, tamaris, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

En zone Nr :

Les haies seront constituées d'essence locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes.

Non réglementé pour les autres zones.

Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.