

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE D'UCHAUD

Département du Gard (30)

4.1

REGLEMENT : partie écrite



Mars 2024

ADELE 
SFI
URBANISME

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél : 04 66 64 01 74
Mail : adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

Approbation du POS : DCM du 16/03/1982

Approbation du PLU : DCM du 27/02/2020

Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU : DCM du 12/03/2024

SOMMAIRE

<u>TITRE I. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES</u>	<u>3</u>
I.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR UN RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL	4
I.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE	19
I.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ	21
 <u>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	 <u>25</u>
ZONE UA	26
ZONE UC	35
ZONE UE	45
 <u>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</u>	 <u>53</u>
ZONE 1AU.....	54
ZONE 1AUP.....	59
 <u>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	 <u>63</u>
ZONE A	64
 <u>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	 <u>73</u>
ZONE N.....	74
 <u>ANNEXE 1. LEXIQUE</u>	 <u>85</u>
 <u>ANNEXE 2 : PALETTE DE COULEURS POUR LES ENDUITS, LES VOILETS ET LES FENETRES</u>	 <u>95</u>

TITRE I. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES

I.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR UN RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL

Avertissement

Risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil – PPRI d'Uchaud

La commune d'Uchaud est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014.

L'enveloppe des zones inondables du PPRI d'Uchaud est délimitée par une trame spécifique (hachuré bleue) sur les documents graphiques du PLU. Dans ces zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques. Quelques-unes de ces prescriptions ont été reportées au sein du présent règlement du PLU notamment dans les zones A et N pour une meilleure cohérence entre les deux règlements et pour améliorer la lisibilité pour les citoyens.

Le lecteur se reportera au **règlement du PPRI joint en annexe 5.4 du PLU**. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Risque inondation par ruissellement pluvial

La définition des zones inondables par ruissellement pluvial sur la commune d'Uchaud est basée sur :

- le « **Zonage d'Assainissement Pluvial** » réalisé en janvier 2017 par le bureau d'études AQUABANE, parallèlement à l'élaboration du PLU et qui quantifie l'aléa ruissellement sur la partie urbanisée de la commune (entre l'A9 et la RN113). Les zones inondables par ruissellement pluvial délimitées dans cette étude et reportées sur les documents graphiques du PLU sont classées en aléa modéré excepté certaines rues, certains fossés et bassins de rétention qui sont classés en aléa fort. Les règles qui s'appliquent dans ces zones sont inspirées de celles fixées dans le règlement du PPRI. Ainsi :
 - pour les zones inondables classées en aléa fort, ce sont les règles d'aléa fort urbain (F-U) du PPRI qui s'appliquent ;
 - pour les zones inondables classées en aléa modéré, ce sont les règles d'aléa modéré urbain (M-U) et non urbain (M-NU) qui s'appliquent.
- le **Porter à Connaissance de l'Etat** en date du 5 décembre 2011 qui présente les secteurs soumis à l'aléa ruissellement pluvial déterminés à l'occasion des études conduites pour l'élaboration du PPRI du bassin versant du Vistre. Les secteurs concernés sont la zone UEs (Sakata) et une partie de la zone agricole A dont l'aléa est indifférencié dans la mesure où il n'a pas été réalisé d'étude spécifique pour le quantifier comme pour la zone urbanisée (via le zonage d'assainissement pluvial). Dans ces secteurs qui ont été reportés sur les documents graphiques du PLU, les règles qui s'appliquent sont celles issues de la note « PLU et risque inondation » de janvier 2012 réalisée par la DDTM.

Dans toutes les zones ou parties des zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial et délimitées par une trame spécifique sur les documents graphiques, les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques listée ci-après.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR UN RISQUE D'INONDATION PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL

D'ALEA FORT

Les zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial d'aléa fort sont UCb, 1AUa, 1AUb, 1AU, A et Ab et ne concernent aucune zone bâtie ou constructible mais des voies ou des bassins. Les règles suivantes, issues du PPRI, ont ainsi été sélectionnées.

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits en sus des dispositions applicables à la zone concernée et à l'exception des travaux, constructions, aménagements, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) **Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant et notamment :**
 - 1a) la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
 - 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
 - 1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
 - 1d) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes ;
 - 1f) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol.
- 2) **La modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant ;
- 3) **Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements** susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
- 4) **La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules ;**
- 5) **La création de nouveaux cimetières, ainsi que les extensions des cimetières existants.**

Article 2 : SONT ADMIS

- 1) **Les équipements techniques des réseaux**, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN (terrain naturel) +1,50 m ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau ;
- 2) **La création ou modification de clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum ;
- 3) **Les opérations de déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable ;

- 4) **Les aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol ;
- 5) **Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables ;
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde ;
 - qu'ils ne créent pas de remblais ;
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES, A URBANISER ET AGRICOLES CONCERNEES PAR UN RISQUE
D'INONDATION PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL D'ALEA MODERE**

Les zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial d'aléa modéré sont les zones UA, UC, UCb, 1AUa, 1AUB, 1AUp et A.

DANS LES ZONES URBAINES UA, UC, UCb ET A URBANISER 1AUa, 1AUB, 1AUP :

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits en sus des dispositions applicables à la zone concernée :

- 1) **La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;**
- 2) **Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements** susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
- 3) **La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.**

Article 2 : SONT ADMIS

Article 2.1 : Constructions nouvelles

- 1) **La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée au TN+0,80m ;
 - la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20% ;

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

- la surface du plancher aménagé soit calée au TN+0,80m ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

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

- la surface du plancher aménagé soit calée au TN+0,80m ;
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus du TN+0,80m l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus au TN+0,80m), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

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

- la surface du plancher aménagé soit calée au TN+0,80m ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus du TN+0,80m, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus au TN+0,80m), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus au TN+0,80m), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

5) La création ou l'extension des locaux de stockage est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée au TN+0,80m.

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

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

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

Article 2.2 : Constructions existantes

- 1) **La modification de construction avec changement de destination** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée au TN+0,80m ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus du TN+0,80m dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (*cf point 3 du chapitre 2.1 Constructions nouvelles*).

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

La création d'ouvertures au-dessus du TN+0,80m est admise.

La création d'ouvertures en dessous du TN+0,80m est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous le TN+0,80m de batardeaux.

Article 2.3 : Autres projets et travaux

- 1) **Les piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- 2) **Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :
- qu'ils soient signalés comme étant inondables ;
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS ;
 - qu'ils ne créent pas de remblais ;
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- 3) **Les équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...) ;
- 4) **Les équipements techniques des réseaux**, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés au TN+0,80m ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau ;
- 5) **La création ou modification de clôtures et de murs** est de préférence limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum. Toutefois, les murs pleins avec barbacanes sont autorisés. Il convient de se reporter aux Préconisations – Fiches techniques et exemples de l'étude hydraulique « Zonage d'assainissement pluvial » réalisé par le bureau d'études Aquabane, jointe en annexe 5.1.5 du PLU ;

- 6) **Les opérations de déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable ;
- 7) **Les aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol ;
- 8) **La création des préaux et halles publics** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

DANS LES ZONES NON URBAINES (ZONES AGRICOLES A) :

Article 1 SONT INTERDITS :

Sont interdits, en sus des dispositions propres aux zones concernées et à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant, et notamment :

- 1a) la création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
- 1b) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- 1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 % de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- 1d) la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes ;
- 1e) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol ;
- 1f) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80m de hauteur.

2) La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant ;

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

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

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

6) La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.

Article 2 : SONT AUTORISES, SOUS CONDITIONS :

Article 2-1 : Constructions nouvelles :

1) La reconstruction est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires ;
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie ;
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux ;
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+0,80m ;
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20 %.

2) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+0,80m ;

3) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée au TN+0,80m ;

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80m), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

4) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+0,80m ;

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80m), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80m), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.

5) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (cf point 8 du chapitre Autres projets et travaux), l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20 % supplémentaires d'emprise au sol ;

6) L'extension au-dessus de TN+0,80m des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- Qu'elle ne crée ni logement supplémentaire ni d'activité supplémentaire ;
- Qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même.

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

Article 2-2 : Constructions existantes

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

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (*cf point 3 du chapitre 2.1 Constructions nouvelles*).

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise pour la création de chambres d'hôtes sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+0,80m.

La création d'ouvertures est admise.

Article 2-3 : Autres projets et travaux

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

2) Les équipements d'intérêt général sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+0,80m ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

3) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

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

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

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

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

8) La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation ;
- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document ;
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif) ;
- de caler la surface du plancher à la cote TN+0,80m.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80m) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

9) La création de constructions (y compris d'habitation) **nécessaires à l'exploitation agricole**, sous réserve :

- de ne pas dépasser 200m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document ;
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif) ;
- de caler la surface du plancher au minimum à la cote TN+0,80m.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AGRICOLES CONCERNEES PAR UN RISQUE D'INONDATION PAR
RUISSELLEMENT PLUVIAL D'ALEA INDIFFERENCIE**

Les zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial d'aléa indifférencié sont le secteur UEs, une partie de la zone agricole A, et le secteur Ab.

DANS LA ZONE URBAINE UEs :

Article 1 : SONT INTERDITS

Sont interdits en sus des dispositions applicables à la zone concernée :

- 1) La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques.
- 2) Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

Article 2 : SONT ADMIS

Article 2.1 : Constructions nouvelles

- 1) La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+0,80m ;
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus du TN+0,80m, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus au TN+0,80m), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus au TN+0,80m), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

- 2) **La création ou l'extension des locaux de stockage** est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+0,80m.

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

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

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

Article 2.2 : Constructions existantes

- 1) **La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** est admise sous réserve :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+0,80m ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le TN+0,80m.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus du TN+0,80m dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

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

La création d'ouvertures au-dessus de la cote TN+0,80m est admise.

La création d'ouvertures en dessous de la cote de TN+0,80m est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous le TN+0,80m de batardeaux.

Article 2.3 : Autres projets et travaux

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

- qu'ils soient signalés comme étant inondables ;
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS ;
- qu'ils ne créent pas de remblais ;
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

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

- 3) **Les équipements techniques des réseaux**, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés au TN+0,80m ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- 4) **La création ou modification de clôtures et de murs** est de préférence limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum. Toutefois, les murs pleins avec barbacanes sont autorisés. Il convient de se reporter aux Préconisations – Fiches techniques et exemples de l'étude hydraulique « Zonage d'assainissement pluvial » réalisé par le bureau d'études Aquabane, jointe en annexe 5.1.5 du PLU.
- 5) **Les opérations de déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- 6) **Les aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- 7) **La création des préaux et halles publics** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.
- 8) **Les châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80 m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :
 - en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres ;
 - soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
 - la largeur ne devra pas excéder 20 m ;
 - un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur ;
 - un espace minimal de 10m sera maintenu dans le sens longitudinal.

Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.

DANS LES ZONES NON URBAINES A ET Ab :

Article 1 SONT INTERDITS :

Sont interdits, en sus des dispositions propres aux zones concernées et à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

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

- 1a) la création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
- 1b) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- 1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 % de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;

1d) la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes ;

1e) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol.

2) La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant ;

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

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

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

6) La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.

Article 2 : SONT AUTORISES, SOUS CONDITIONS :

Article 2-1 : Constructions nouvelles :

1) La reconstruction est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires ;
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie ;
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux ;
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+0,80m ;
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20 %.

2) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+0,80m.

3) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+0,80m.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80m), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

4) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+0,80m.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80m), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80m), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.

5) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (voir le point 9 du chapitre 2.3 Autres projets et travaux), l'**extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20 % supplémentaires d'emprise au sol.

6) L'**extension à l'étage des bâtiments existants de logements et d'activités** est admise sans création de logement supplémentaire ni d'activité supplémentaire.

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

Article 2-2 : Constructions existantes

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

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (voir point 3 du chapitre 2.1 Constructions nouvelles).

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise pour la création de chambres d'hôtes sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+0,80m.

La création d'ouvertures est admise.

Article 2-3 : Autres projets et travaux

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

2) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les **équipements techniques des réseaux**, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+0,80m ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

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

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+0,80m.

4) La **création ou modification de clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

5) Les châssis et les serres nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80 m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :

- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
 - la largeur ne devra pas excéder 20 m,
 - un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur,
 - un espace minimal de 10m sera maintenu dans le sens longitudinal.

Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.

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

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

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

9) La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation,
- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote TN+0,80m.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80m) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

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

11) Les constructions non habitées et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que les sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² au sol et sous réserve que la surface de plancher soit calée à TN+80cm.

I.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

Des périmètres de protection de captage rapproché et éloigné font l'objet de figurés spécifiques sur les documents graphiques du règlement : il s'agit de secteurs soumis à des contraintes d'aménagement du fait de leur proximité avec le forage de Candille (ou des Baysses) situé sur la commune d'Uchaud et le champ captant de Trièze Terme situé sur la commune de Bernis, utilisés pour l'approvisionnement en eau de la commune.

Forage de Candille (ou des Baysses)

Les périmètres recoupent les zones UA, UC, 1AU (secteurs 1AUa et 1AUb), 1AU, A (dont secteur Ab) et N (secteur NI). Des règles spécifiques, énoncées ci-dessous, s'appliquent aux secteurs tramés, en plus du règlement applicable à la zone déterminée.

PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stockage des produits toxiques ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritux, de fumiers, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- La construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
- Les opérations de destruction des nuisibles comportant des appâts empoisonnés ;
- L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
- L'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute création de nouvelle voie de communication est interdite.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les fossés situés le long des routes et des chemins doivent être étanches et assurer un écoulement efficace des eaux pluviales.

Le creusement de puits et de forages autres que ceux nécessaires au renforcement de la desserte du réseau public d'eau destinée à la consommation humaine sont interdits.

PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations, activités ou travaux, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2 suivant.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toutes installations, activités ou travaux doivent éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.

Champ captant de Trièze Terme

Les périmètres recoupent les zones N et Np et UCa. Des règles spécifiques, énoncées ci-dessous, s'appliquent aux secteurs tramés, en plus du règlement applicable à la zone déterminée.

PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations, activités ou travaux, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2 suivant.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toutes installations, activités ou travaux doivent éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.

I.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS AFFÉRENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune d'Uchaud est traversée par les ouvrages de transport de gaz haute pression exploités par GRTgaz sur les zones naturelles N, agricoles A et la zone urbaine UEs.

Ils font l'objet de Déclarations d'Utilité Publique, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont annexées au PLU.

Outre l'institution de ces SUP, les canalisations présentent des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de dangers (par leurs gestionnaires) afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Les zones de dangers sont représentées par un figuré spécifique sur les documents graphiques du PLU. Elles concernent la zone urbaine UEs, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

Dans ces zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques auxquelles le lecteur se reportera en sus du règlement de la zone. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les études de dangers définissent **trois types de zones** (fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels des installations classées soumises à autorisation) :

Canalisations	Diamètre nominal	Pression maximale de service	Distance de la zone de danger		
			Effets Létaux Significatifs (ELS) Zone de danger très grave	Premiers Effets Létaux (PEL) Zone de danger grave	Effets Irréversibles (IRE) Zone de danger significatif
Antenne d'Uchaud (Vestric et Candiac – Uchaud)	100mm	67,7 bars	15m	20m	30m
La Bastide (Artère Vestric – Nîmes)	150mm	58,1 bars	25m	35m	45m
Antenne d'Alès (Méjannes les Alès – Vestric et Candiac)	200mm	67,7 bars	40m	60m	75m
Artère du Midi (Saint Martin de Crau – Montarnaud)	800mm	80 bars	300m	395m	485m
Poste			Distance de la zone de danger		
Poste d'Uchaud			35m		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER GRAVE ET TRES GRAVE : PREMIERS EFFETS LETAUX (PEL) ET EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS)

Sont interdits sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel, la construction ou l'extension des :

- Établissements recevant du Public de plus de 100 personnes ;
- Immeubles de Grande Hauteur ;
- Installations Nucléaires de Base.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER SIGNIFICATIF : EFFETS IRREVERSIBLES (IRE)

A une distance inférieure ou égale à la distance des Effets Irréversibles (IRE) des ouvrages, tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, dès le stade d'avant-projet sommaire, doit être consulté par :

GRTgaz - Pôle Exploitation Rhône Méditerranée – Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires

33 rue Pétrequin – BP6407

69413 Lyon Cedex 06

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CANALISATIONS DE DIAMETRE EGAL OU INFERIEUR AU DIAMETRE NOMINAL 150 :

Pour les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EPHAD :

- **la distance des Effets Létaux Significatifs (ELS) est étendue à celle des Premiers Effets Létaux (PEL) ;**
- **la distance des Premiers Effets Létaux (PEL) est étendue à celle des Effets Irréversibles (IRE).**

RAPPELS

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5m de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

Les ouvrages sont assujettis à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées.

Le Maître d'ouvrage du projet doit tenir compte dans l'étude de dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur ces derniers.

Pour rappel, le code de l'Environnement impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guide Unique des réseaux » ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT) ;
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés comme concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.**

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre le centre ancien du village et son extension où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense.

Elle comprend un secteur UAa réservé au logement locatif social.

La zone UA est concernée par :

- le risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Uchaud (cf. annexe 5.4) ;
- le risque inondation par ruissellement pluvial d'aléa modéré repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.1 du présent règlement ;
- le périmètre de protection éloignée du forage de Candille (ou des Baysses) auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans le Titre I.2 du présent règlement ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont recommandées (cf. annexe 5.10).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- L'aménagement d'un terrain pour résidences démontables ;
- L'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UA2 ;

- Les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article UA2 ;
- L'aménagement d'un parc d'attraction ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le PPRi d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial d'aléa modéré repéré sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le titre I.1 « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement.

Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les conditions particulières édictées dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, sous réserve que lors d'opérations comportant plus de 4 logements, au moins 30% des habitations réalisées soient affecté aux logements locatifs sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs sociaux ne puisse être méconnue ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...) ;
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA1 doivent respecter le règlement écrit du PPRi d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial d'aléa modéré repéré sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » qui figurent en Titre I.1 du présent règlement.

Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les conditions particulières édictées dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées d'une largeur minimale de 4 mètres.

La partie terminale des nouvelles voies en impasse, dont la longueur est supérieure à 50 mètres, devra être aménagée en aire de retournement afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

2) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

3) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

4) Électricité – téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

5) Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE UA5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA (excepté dans le secteur UAa) :

Les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

Dans le secteur UAa :

Les constructions seront implantées à au moins 5 mètres des voies et emprises publiques et ferroviaires.

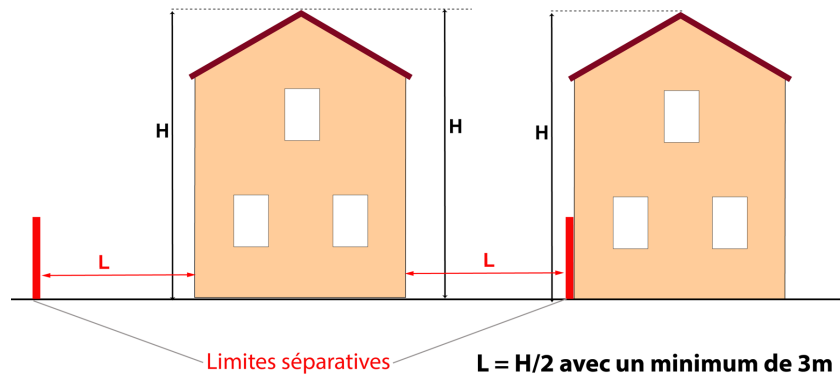
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ainsi qu'aux piscines.

Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publique, leurs plages peuvent y être implantées en limite.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UA (excepté dans le secteur UAa) :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Dans le secteur UAa :

La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines qui pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ua : Non réglementé.

Dans le secteur UAa : l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas dépasser 45% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage, annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, comprises.

En cas d'extension de constructions ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée et la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante avant le sinistre.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Couleurs et matériaux :

Les constructions doivent être enduites dans les couleurs imposées dans la palette jointe en annexe.

Les volets doivent respecter les couleurs imposées dans la palette jointe en annexe.

Dans le secteur UAa, les parements en pierre naturelle sont autorisés.

2) Toitures :

Dans la zone UA :

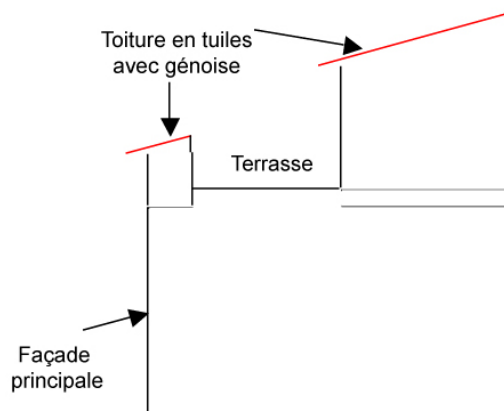
L'agencement des toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent suivre le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type « tuiles traditionnelles vieilles ».

La pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Les toitures terrasses sont admises.

Des terrasses pourront être aménagées dans le rampant du toit, à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit) et supérieurs (jusqu'au faîtage).



Dans le secteur UAa :

Les toitures seront traitées en tuiles et /ou toiture plate, les acrotères devront respecter une hauteur suffisante pour cacher les superstructures en toitures.

Les toitures en tuiles pourront être traitées à 2 ou 4 pentes.

3) Ouvertures :

Dans le secteur UAa :

La proportion est à dominante verticale (excepté pour les ouvertures de séjour).

Les systèmes d'occultations d'ouvertures en façade sont autorisés.

Les encadrements de baies sont admis s'ils sont en saillies par rapport au nu de la façade.

4) Panneaux photovoltaïques ou solaires :

Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés dans le pan de la toiture.

5) Clôtures :

En bordure des voies publiques, les clôtures maçonnées doivent obligatoirement être enduites des deux côtés.

En bordure de domaine ferroviaire, des clôtures défensives maçonnées, d'une hauteur minimale de 2 mètres et maximale de 3 mètres, doivent être édifiées par les constructeurs ou promoteurs dans le cadre de lotissements.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les aires de manœuvre).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

Dispositions particulières

Il est exigé pour les constructions nouvelles :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par logement.

Dans le secteur UAa : il est exigé en plus la réalisation d'une place « visiteur » pour 5 logements.

- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les restaurants** : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses 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 moins de 300 mètres de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A noter / rappel : 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 deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans la zone UA : Au moins 15% de la parcelle devra être laissée en pleine terre au sol.

Dans le secteur UAa : Les espaces libres ne doivent pas être inférieurs à 20%. La moitié de cette surface doit être végétalisée en pleine terre.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les zones d'urbanisation récente sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

- **un secteur UCa** à l'intérieur duquel les constructions ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif public ;
- **un secteur UCb** correspondant au quartier du Domaine des Oliviers.

La zone UC est concernée par :

- le risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Uchaud (cf. annexe 5.4) ;
- le risque inondation par ruissellement pluvial d'aléas fort et modéré repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.1 du présent règlement ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont recommandées (cf. annexe 5.10) ;
- des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques repérés les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans l'article 2 du présent règlement ;
- le périmètres de protection éloignée du forage de Candille (ou des Baysses) auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans le Titre I.2 du présent règlement ;
- le périmètre de protection éloignée du champ captant de Trièze Terme, reporté sur les documents graphiques, auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans le Titre I.2 du présent règlement ;
- Des marges de recul des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A9, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, et reporté sur les documents graphiques ;
- Le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques, qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement ;
- Le Domaine Public Autoroutier Concédé auquel correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UC2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour résidences démontables ;
- L'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article UC2 ;
- L'aménagement d'un parc d'attraction ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le PPRI d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.1 « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement.

Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les conditions particulières édictées dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont interdits tous travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, sous réserve que lors d'opérations comportant plus de 4 logements, au moins 30% des habitations réalisées soient affecté aux logements locatifs sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs sociaux ne puisse être méconnue ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...) ;
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, y compris les affouillements, exhaussements de sol qui y sont liés ;
- Les dépôts de matériaux strictement liés à l'exploitation de l'autoroute.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC1 doivent respecter le règlement écrit du PPRi d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repérés sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » qui figurent en Titre I.1 du présent règlement.

Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les conditions particulières édictées dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

Dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques :

Sont soumis à autorisation du Maire :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitat,
- L'extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées d'une largeur minimale de 4 mètres.

La partie terminale des nouvelles voies en impasse, dont la longueur est supérieure à 50 mètres, devra être aménagée en aire de retournement afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

2) Eaux usées :

Dans la zone UC et le secteur UCb : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le secteur UCa : Les eaux usées domestiques rejetées par une construction ou une installation doivent être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

3) Eaux pluviales :

Dans le cadre d'une nouvelle construction (hors opération d'aménagement d'ensemble) :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de ruissellement à hauteur de 25 l/m² de toiture nouvelle, sans rejet extérieur à la parcelle. Au delà de cette valeur, la surverse peut être rejetée dans le réseau.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Si le projet est raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 100 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet.
- Débit de fuite superficiel :
 - pour une surface inférieure ou égale à 0,72 hectares : 5 l/s
 - pour une surface supérieure à 0,72 hectares : 7 l/s x S_{projet}

Si le projet n'est pas raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 160 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet.
- Infiltration totale des ruissellements.

Dans tous les cas, il conviendra de se référer à l'étude hydraulique « Zonage pluvial d'assainissement » jointe en annexe 5.1.5 du PLU.

4) Electricité – téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les aménageurs.

5) Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE UC5 – OBLIGATIONS IMPOSES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques s'agissant des parcelles concernées par les dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées :

- en bordure de l'autoroute A9, à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de la voie ;
- en bordure de la voie ferrée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie ;
- en bordure des autres voies, à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée.

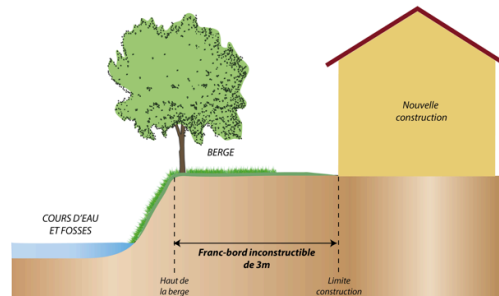
Toutefois, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions peuvent être, pour les voies internes, implantées à l'alignement ou en retrait sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ainsi qu'aux abris de piscine et terrasses non couvertes qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins des piscines qui pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages peuvent être implantées en limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.



Implantation des constructions par rapport aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12,50 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- pour les annexes n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur totale, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
- pour l'édification d'une construction jumelée à une construction voisine si elle constitue avec celle-ci une unité architecturale (hauteur, longueur en limite et pente de toiture identiques).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de voiries publiques.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leur plage peut être implantée en limite séparative.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans la zone UC** : 50% de la superficie du terrain d'assiette ;
- **dans le secteur UCa** : 20% de la superficie du terrain d'assiette ;
- **dans le secteur UCb** : 35% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toits terrasses (R+1), annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, comprises.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Couleurs et matériaux :

Les constructions doivent être enduites dans les couleurs imposées dans la palette jointe en annexe.

Les volets doivent respecter les couleurs imposées dans la palette jointe en annexe.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type « tuiles traditionnelles ».

2) Toitures :

D'une manière générale, les pentes des toitures traditionnelles (toiture tuiles) seront comprises en 20 et 40%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3) Panneaux photovoltaïques ou solaires :

Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés dans le pan de la toiture.

4) Clôtures :

En bordure des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En bordure des voies publiques, les clôtures maçonnées doivent obligatoirement être enduites des deux côtés.

En bordure de domaine de la SNCF, des clôtures défensives maçonnées, d'une hauteur minimale de 2 mètres et maximale de 3 mètres, doivent être édifiées par les constructeurs ou promoteurs dans le cadre de lotissements.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ou en surlargeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places de stationnement au minimum par logement.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, à ces 2 places à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.

- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les restaurants** : 1 place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat** : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 20% de la parcelle devra être laissée en pleine terre.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU, les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE UC14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone à vocation économique destinée aux activités multiples artisanales, commerciales et de services.

Elle comprend le secteur UEs qui accueille l'entreprise Sakata implantée au Sud du territoire en bordure de la RD135 (chemin des Canaux).

La zone UE est concernée par :

- le risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Uchaud (cf. annexe 5.4) ;
- le risque inondation par ruissellement pluvial d'aléa indifférencié repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.1 du présent règlement ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont recommandées (cf. annexe 5.10) ;
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.3 du présent règlement ;
- Le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques, qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'industrie, excepté dans le secteur UEs ;
- Les constructions destinées au commerce dans le secteur UEs ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, excepté dans le secteur UEs ;
- Les hangars de stockage et les serres, excepté dans le secteur UEs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté dans le secteur UEs et celles définies à l'article UE2 ;
- L'hébergement hôtelier dans le secteur UEs ;

- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour résidences démontables ;
- L'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article UE2 ;
- L'aménagement d'un parc d'attraction ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le PPRI d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques du PLU

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.1 « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques du PLU

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.3 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises dans le secteur UEs, et sont admises sous conditions dans le reste de la zone UE à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...) ;
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE1 doivent respecter le règlement écrit du PPRi d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » qui figurent en Titre I.1 du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre III du présent règlement.

Dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques :

Sont soumis à autorisation du Maire l'extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les nouveaux accès directs sur la RD135 sont interdits.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

2) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En zone UEs : Les eaux usées domestiques rejetées par une construction ou une installation doivent être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

3) Eaux pluviales :

Dans le cadre d'une nouvelle construction (hors opération d'aménagement d'ensemble) :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de ruissellement à hauteur de 25 l/m² de toiture nouvelle, sans rejet extérieur à la parcelle. Au-delà de cette valeur, la surverse peut être rejetée dans le réseau.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Si le projet est raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 100 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet.
- Débit de fuite superficiel :
 - pour une surface inférieure ou égale à 0,72 hectare : 5 l/s
 - pour une surface supérieure à 0,72 hectare : 7 l/s x S_p

Si le projet n'est pas raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 160 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet ;
- Infiltration totale des ruissellements.

Dans tous les cas, il conviendra de se référer à l'étude hydraulique « Zonage pluvial d'assainissement », jointe en annexe 5.1.5 du PLU.

4) Electricité – téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs. Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations.)

5) Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UE5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

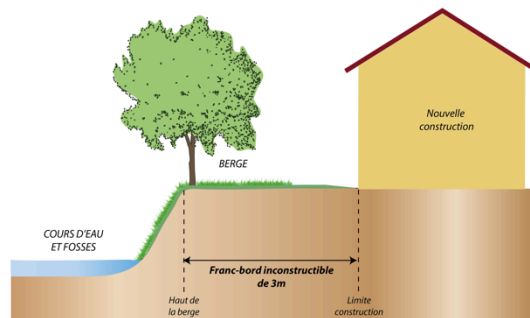
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD135 ;
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.



ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être accolées ou implantées à une distance au moins égale à 5 mètres les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% du terrain d'assiette.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,50 mètres, sauf dans le secteur UEs où elle est fixée à 13,00 mètres, annexes fonctionnelles, telles que cheminées, réfrigérant etc, ou éléments ponctuels de superstructure, incluses.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur et devront être composées de grillages à mailles larges ou de grilles.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé **pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat** : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher.

A ces places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et autres véhicules utilitaires.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui lui sont le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 20% de la parcelle devra être laissée en pleine terre.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUa correspondant à « Chenevières » ;
- Le secteur 1AUb correspondant à « l'Extension Sud ».

Compte tenu des enjeux et contraintes qui se présentent sur ces secteurs, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à plusieurs paramètres, dont la nécessité de réaliser une procédure d'évolution du PLU (de type modification ou révision).

La zone est concernée par :

- le risque inondation par ruissellement pluvial d'aléas fort et modéré repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.1 du présent règlement ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont recommandées (cf. annexe 5.10) ;
- le périmètre de protection éloignée du forage de Candille (ou des Baysses) auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans le Titre I.2 du présent règlement ;
- le périmètre de protection autour de la colonne milliaire d'Antonin le Pieux classée Monument Historique (cf. annexe 5. 3) ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter (cf pièce n°3 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente de réunir les conditions énoncées ci-dessus, sont interdits dans les zones 1AU :

- Toutes nouvelles constructions ;
- Les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.1 « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement ;
- Les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement ;

- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour résidences démontables ;
- L'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- L'aménagement d'un parc d'attraction ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est subordonnée à :

- La réalisation d'une procédure d'évolution du PLU ;
- La réalisation d'aménagements hydrauliques permettant d'exonder la zone pour une pluie centennale sans aggraver l'état initial en amont et en aval ;
- La mise à niveau de la capacité de la station d'épuration ;
- La réalisation d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble ;
- La réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux ;
- Le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AU5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUa :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

En secteur 1AUb :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres depuis l'axe de la RN113 et de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ainsi qu'aux piscines, abris de piscine et terrasses non couvertes qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages pourront être implantées en limite séparative.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non règlementé.

ZONE 1AUP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUP est une zone d'urbanisation future destinée aux équipements publics.

Compte tenu des enjeux et contraintes qui se présentent sur ces secteurs, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à plusieurs paramètres, dont la nécessité de réaliser une procédure d'évolution du PLU (de type modification ou révision).

La zone est concernée par :

- le risque inondation par ruissellement pluvial d'aléas fort et modéré repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.1 du présent règlement ;
- le périmètre de protection éloignée du forage de Candille (ou des Baysses) auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans le Titre I.2 du présent règlement ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont recommandées (cf. annexe 5.10) ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter (cf pièce n°3 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente de réunir les conditions énoncées ci-dessus, sont interdits dans les zones 1AU :

- Toutes nouvelles constructions ;
- Les occupations et utilisations du sol définies dans le titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement ;
- Les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement ;
- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour résidences démontables ;
- L'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- L'aménagement d'un parc d'attraction ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

ARTICLE 1AUp2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est subordonnée à :

- La réalisation d'une procédure d'évolution du PLU ;
- La réalisation d'aménagements hydrauliques permettant d'exonder la zone pour une pluie centennale sans aggraver l'état initial en amont et en aval ;
- La mise à niveau de la capacité de la station d'épuration ;
- Le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AUp3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUp4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AUp5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AUp6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres depuis l'axe de la RN113 et de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ainsi qu'aux terrasses non couvertes qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE 1AUp7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUp8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUp9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUp10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUp11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUp12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AUp13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUp14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non règlementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger de toute urbanisation du fait essentiellement de son potentiel agricole.

Elle comprend **des secteurs Ab** destinés à la réalisation d'aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales à vocation agricole.

La zone A est concernée par :

- le risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Uchaud (cf. annexe 5.4) ;
- le risque inondation par ruissellement pluvial d'aléas fort et modéré repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.1 du présent règlement ;
- les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du forage de Candille (ou des Baysses) auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans le Titre I.2 du présent règlement ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont recommandées (cf. annexe 5.10) ;
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.3 du présent règlement ;
- des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques repérés sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans l'article 2 du présent règlement ;
- la zone de prudence liée aux lignes électriques haute tension auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques ;
- les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques repéré sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre de règles spécifiques intégrées dans le présent règlement ;
- le périmètre de 100m de protection autour de la station de traitement des eaux usées, repéré aux documents graphiques.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes (garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux) excepté celles définies à l'article A2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article A2 ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour résidences démontables ;
- L'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article A2 ;
- L'aménagement de parcs d'attraction ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement d'une aire de jeux et de sports ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.1 « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont interdits tous travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les conditions particulières édictées dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.3 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

Dans le rayon de 100 mètres autour de la station de traitement des eaux usées repéré sur les documents graphiques du PLU :

Les constructions destinées à l'habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Razil repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article A1 doivent respecter le règlement écrit du PPRI d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions règlementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans la zone A (excepté dans les Ab), sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- A condition de ne pas porter atteinte à l'équilibre des paysages (vue, lisibilité, harmonie des lieux) et des milieux naturels, les abris légers non pérennes et démontables, liés à l'activité pastorale, dans la limite de 300m² d'emprise au sol et de 3,50 m de hauteur totale ;
- Les élevages soumis ou non au régime des installations classées, sous condition qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat ;
- Les extensions (sans changement d'affectation) des constructions à usage d'habitation ayant une surface de plancher au moins égale à 80 m² à la date d'approbation du PLU. Ces extensions seront limitées à 20% de la surface de plancher, sans que la surface de plancher totale n'excède les 150 m² (existant et extensions), elles devront être réalisées en une seule fois et jouxter la construction principale ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...) ;
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs Ab, sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » qui figurent en Titre I.1 du présent règlement.

Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les conditions particulières édictées dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre I.3 du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les nouveaux accès directs sur la RD135 et RN113 sont interdits. Les nouveaux accès directs sur la RD107 sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions, notamment :

- Les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration en Mairie (article L.2224-9 du code Général des Collectivités Territoriales).
- Les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaires...) Sont soumises à autorisation préfectorale et nécessite l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Tout prélèvement, puits et forage à usage domestique doit être déclaré en Mairie. En outre, le puits et le forage doivent être situés au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

Il convient de se référer au Règlement Sanitaire Départemental défini par arrêté préfectoral du 15 septembre 1983.

2) Eaux usées :

Les constructions devront être desservies par des installations d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

3) Eaux pluviales :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de ruissellement à hauteur de 25 l/m² de toiture nouvelle, sans rejet extérieur à la parcelle. Au-delà de cette valeur, la surverse peut être rejetée dans le réseau.

4) Electricité – téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

5) Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE A5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques s'agissant des parcelles concernées par les dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

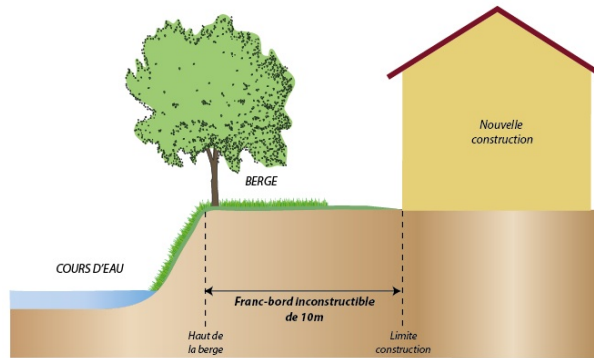
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;
- 75 mètres de l'axe de la RN 113.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 135 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD107 ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

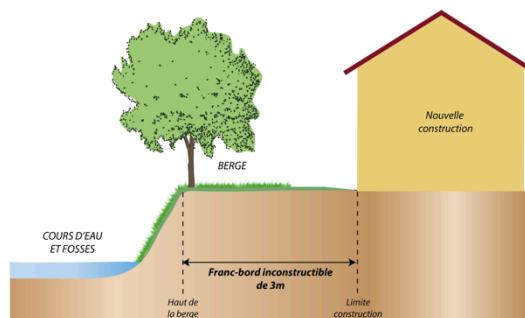
Implantation des constructions par rapport aux fossés cadastrés et aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau et des fossés cadastrés et des Espaces de Bon Fonctionnement repérés sur le règlement graphique.



Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés non cadastrés et aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau et des fossés cadastrés et des Espaces de Bon Fonctionnement repérés sur le règlement graphique.



ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les abris légers et démontables liées à l'activité pastorale ne pourront pas dépasser 300m² d'emprise au sol.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, y compris des extensions, est fixée à 7,50 mètres au faîtage, comptée à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions nécessaires à l'agriculture peut être portée à 15 mètres maximum pour les hangars agricoles et à 25 mètres maximum pour les silos et les éléments ponctuels de superstructure.

La hauteur totale des abris légers et démontables liées à l'activité pastorale ne pourra pas dépasser 3,50 mètres.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Clôtures :

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur le règlement graphique du PLU, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur le règlement graphique du PLU, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU, les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Cette zone comprend toutefois :

- **secteur Nd** correspondant à la déchèterie ;
- **secteurs NI** dans lesquels sont autorisés des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air et les jardins familiaux ;
- **secteur Np** de sécurisation et de création de forages d'eau minérale ;
- **secteur Nstep** correspondant à la station de traitement des eaux usées.

La zone N est concernée par :

- le risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Uchaud (cf. annexe 5.4) ;
- le risque inondation par ruissellement pluvial d'aléa indifférencié repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.1 du présent règlement ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont recommandées (cf. annexe 5.10) ;
- les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage de Candille (ou des Baysses) auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans le Titre I.2 du présent règlement ;
- le périmètre de protection éloignée du champ captant de Trièze Terme auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans le Titre I.2 du présent règlement ;
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.3 du présent règlement ;
- des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques repérés sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans l'article 2 du présent règlement ;
- la zone de prudence liée aux lignes électriques haute tension auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques ;
- les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques repéré sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre de règles spécifiques intégrées dans le présent règlement ;

- Le périmètre de 100m de protection autour de la station de traitement des eaux usées, repéré aux documents graphiques ;
- Le Domaine Public Autoroutier Concédé auquel correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes (garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux...), exceptés ceux définis à l'article N2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour résidences démontables ;
- L'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article N2 ;
- L'aménagement de parcs d'attraction ;
- L'aménagement d'une aire de jeux et de sports, excepté dans les secteurs NI ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, excepté dans les secteurs NI ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.1 « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement.

Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les conditions particulières édictées dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.3 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

Dans le rayon de 100 mètres autour de la station de traitement des eaux usées repéré sur les documents graphiques du PLU :

Les constructions destinées à l'habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

Dans les secteurs concernés par les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol non interdites à l'article N1 doivent respecter le règlement écrit du PPRI d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans la zone N et les secteurs Nd, NI, Np et Nstep, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...);
- **Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU :** les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable ;
- Les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées régulièrement édifiées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.

Dans la zone N (excepté dans les secteurs Nd, NI, Np et Nstep), sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions (sans changement d'affectation) des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire. Ces extensions devront être réalisées en une seule fois et jouxter la construction principale ;
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, y compris les affouillements, exhaussements de sol qui y sont liés ;
- Les dépôts de matériaux strictement liés à l'exploitation de l'autoroute.

Dans le secteur Nd, sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions d'être nécessaire au fonctionnement de la déchèterie.

Dans le secteur NI, sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur Np, sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris nécessaires à la sécurisation et à la création des forages d'eau minérale d'une surface de plancher maximale de 16,50 m² par parcelle.

Dans le secteur Nstep, sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la mise au norme de la station d'épuration existante et une extension limitée à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions citées dans le règlement du PPRI joint en annexe, et sous réserve que tous les locaux techniques soient calés au-dessus du TN+1,50 m et que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus du TN+1,50m).

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » qui figurent en Titre I.1 du présent règlement.

Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les conditions particulières édictées dans le Titre I.2 « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre I.3 du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU

Sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

Dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques :

Sont soumis à autorisation du Maire l'extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les nouveaux accès directs sur la RN113 sont interdits.

Les nouveaux accès directs sur la RD107 sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions, notamment :

- Les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration en Mairie (article L.2224-9 du code Général des Collectivités Territoriales).
- Les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaires...) sont soumises à autorisation préfectorale et nécessite l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Tout prélèvement, puits et forage à usage domestique doit être déclaré en Mairie. En outre, le puits et le forage doivent être situés au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

Il convient de se référer au Règlement Sanitaire Départemental défini par arrêté préfectoral du 15 septembre 1983.

2) Eaux usées :

Les constructions doivent être desservies par des installations d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

3) Eaux pluviales :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de ruissellement à hauteur de 25 l/m² de toiture nouvelle, sans rejet extérieur à la parcelle. Au-delà de cette valeur, la surverse peut être rejetée dans le réseau.

4) Électricité – téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

5) Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE N5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

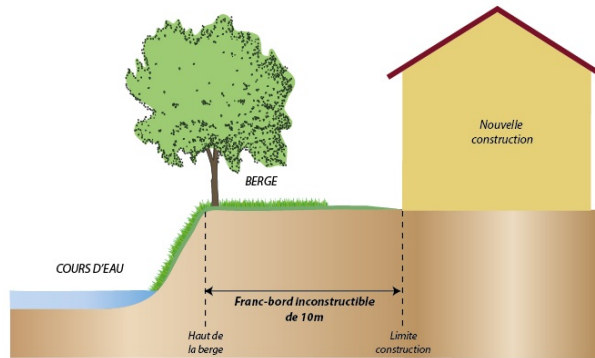
ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques s'agissant des parcelles concernées par les dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9 et 75 mètres de l'axe de la RN113.
- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - 15 mètres de l'axe de la RD107 ;
 - 8 mètres de l'axe des autres voies.

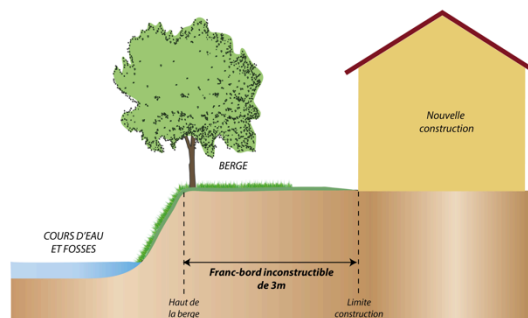
Implantation des constructions par rapport aux fossés cadastrés et aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau et des fossés cadastrés et des Espaces de Bon Fonctionnement repérés sur le règlement graphique.



Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés non cadastrés et aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau et des fossés cadastrés et des Espaces de Bon Fonctionnement repérés sur le règlement graphique.



ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments d'habitation existants.

Dans le secteur Np : la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur Np, les constructions d'abris techniques doivent s'intégrer au site et au paysage de garrigue environnant. Elles doivent être réalisées en pierres sèches et couvertes d'une toiture en tuiles rondes vieilles.

1) Clôtures :

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur le règlement graphique du PLU, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Dans le secteur Np, les clôtures ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur et doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant surmonter un muret en pierres sèches.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU, les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1. LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre indicatif résultent des lois et décrets opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. À défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Bâtiment

Construction couverte et close.

Clôtures

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

Les clôtures doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

En limite de deux zonages entre zones urbaines et zone A ou N une clôture pourra être édifiée selon les dispositions de la zone urbaine.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface : bâtiments, annexes, installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, etc.).

Constructions Annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers, piscines...

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

Construction d'habitation : Construction ayant pour vocation principale l'habitation.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

Destinations

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilette ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation...;

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;

- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

Commerces :

- commerce alimentaire :
 - o alimentation générale ;
 - o boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - o boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - o caviste ;
 - o produits diététiques ;
 - o primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
 - o chaussures ;
 - o lingerie ;
 - o sports ;
 - o prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - o brocante ;
 - o gros et petit électroménager ;
 - o gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - o quincaillerie ;
 - o tissus ;
 - o vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
 - o concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - o station essence ;
- loisirs :
 - o sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - o musique ;
 - o jouets, jeux ;
 - o librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - o pharmacie hors CDEC ;
 - o tabac ;
 - o presse ;
 - o cadeaux divers ;
 - o fleuriste, graines, plantes ;
 - o horlogerie, bijouterie ;
 - o mercerie ;
 - o maroquinerie ;
 - o parfumerie ;
 - o galerie d'art ;
 - o animalerie

Entrepôt (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...)

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés, etc.)

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Dispositif de stockage des eaux pluviales

Installation destinée à collecter et à stocker les eaux pluviales et de ruissellement issues de surfaces imperméables et/ou collectées par les chéneaux ou descentes de toitures. Cette zone de stockage peut être souterraine (citerne) ou aérienne (tunnel et puits d'infiltration, bassin de rétention paysagé, noue paysagère, tranchée drainante, toitures végétalisées, etc...).

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés. Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol

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

Seule l'emprise des bassins de piscines supérieurs à 32m² sera prise en compte. Seule l'emprise des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm et la surface supérieure à 20m² sera prise en compte.

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes,...). Les voies réservées à un usage exclusivement piétonnier ne sont pas considérées comme des emprises publiques.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Espace libre

Parties de terrain laissées libres de toute construction pouvant correspondre aux espaces verts, plantations, places de stationnement,...

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20 m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

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

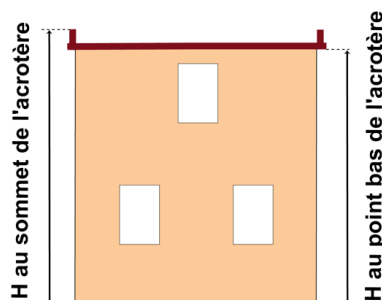
Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur),
- accès aux toitures terrasses.

Hauteur au faîtage : La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) : La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel ou la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout du toit correspond au point bas de l'acrotère (le faîtage correspond au sommet de l'acrotère).



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique ;
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique).

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Mur bahut

Muret bas.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Opération d'aménagement d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les lotissements ;
- les permis d'aménager ;
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement d'ensemble garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Plancher aménagé

Ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Portail

Le portail doit dans tous les cas être implanté avec un retrait d'un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, afin de ne pas perturber la circulation sur la voirie, ce sur tous types de voies. D'autres dispositions peuvent être plus restrictives et imposer un retrait plus important.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Surface de plancher

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

La surface de plancher se substitue depuis le 1er mars 2012 aux notions de surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB).

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 2 : PALETTE DE COULEURS POUR LES ENDUITS, LES VOLETS ET LES FENETRES
