



Commune de  
Sauteyrargues (34)

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

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	11 décembre 2024	-	20 janvier 2025	13 mars 2025
Elaboration PLU	08 avril 2019	19 mai 2022	8 septembre 2022	13 avril 2023

Approbation

### 5 - Règlement



# SOMMAIRE

<b>I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>1</b>
<b>I.1. INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
I.1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION	2
I.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	2
I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
I.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE	4
I.2.2. ADAPTATIONS MINEURES	4
I.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	4
I.2.4. LES SANCTIONS	6
<b>II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES</b>	<b>7</b>
<b>II.1. PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER OU BÂTI</b>	<b>8</b>
II.1.1. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23	8
II.1.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38	8
II.1.3. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE	8
II.1.4. IMPLANTATION DANS LA PENTE	9
II.1.5. FRANGE URBAINE	9
<b>II.2. RISQUE INONDATION</b>	<b>9</b>
II.2.1. ÉTUDE HYDRAULIQUE	9
II.2.2. AZI	13
II.2.3. REÇUL DES COURS D'EAU	15
II.2.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	15
<b>II.3. ALÉA FEU DE FORÊT</b>	<b>15</b>
II.3.1. PRÉVENTION DES INCENDIES	15
II.3.2. DÉFENSE INCENDIE	16
<b>II.4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	<b>16</b>
II.4.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES	16
II.4.2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	16
II.4.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	17
<b>II.5. AUTRES RÈGLES COMMUNES</b>	<b>17</b>
II.5.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	17
II.5.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS, LÉGALEMENT AUTORISÉS	17
<b>III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
<b>III.1. CHAPITRE I - ZONE UBA</b>	<b>20</b>
<b>III.2. CHAPITRE III - ZONE UM</b>	<b>27</b>

III.3. CHAPITRE III - ZONE UE	35
IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	41
IV.1. CHAPITRE III - ZONE AUE	42
V. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
V.1. CHAPITRE I - ZONE A	50
VI. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57
VI.1. CHAPITRE I - ZONE N	58
VII. ANNEXE 1 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)	65
VIII. ANNEXE 2 - LEXIQUE	69
IX. ANNEXE 3 - PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES LOCALES ET CHARTE DE PLANTATION DE L'ARBRE	75



---

# I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

---

## I.1. Introduction

---

### I.1.1. CHAMP TERRITORIAL

#### D'APPLICATION

---

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

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

---

**1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme** définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

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

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

**3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.**

### I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

#### □ LES ZONES URBAINES

- Zone **Uba** correspondant à la zone urbaine du bourg ancien et initial du village et un secteur **Uba1** du hameau de Vabre qui présente des caractéristiques anciennes similaires.
- Zone **Um** correspondant à la zone urbaine mixte à dominance d'habitat du village et un secteur **Um1** du secteur des Rives qui présente des caractéristiques pavillonnaires similaires
- Zone **Ue** correspondant à la zone urbaine à vocation d'activités économique

#### □ LES ZONES À URBANISER

- Zone **AUe** correspondant à la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

#### □ LES ZONES AGRICOLES


La zone **A** à vocation agricole, avec un secteur **Ap** protégée en raison de forts enjeux paysagers.

#### □ LES ZONES NATURELLES

La zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, comprenant des secteurs :

- secteur **N** à vocation naturelle stricte,
- secteur **Nep** correspondant à des espaces d'équipements publics implantés au sein de l'espace naturel, considéré comme «STECAL» (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité)
- secteur **Nj** de jardins

 occupations du sol autorisées

 occupations du sol autorisées sous conditions

les différentes zones		ZONES URBAINES					ZONE A URBANISER	ZONES AGRICOLLES		ZONES NATURELLES		
les vocations et types d'occupation		Uba village	Uba1 Vabre	Um village	Um1 Rives	Ue éco	AUe éco	A	Ap	N	Nep	Nj
exploitation agricole et forestière	<b>exploitation agricole</b> existante extension											
	exploitation agricole nouvelle											
	<b>exploitation forestière</b>											
habitation	<b>logement</b> existant extension											
	logement nouveau											
	<b>hébergement</b> (résidences ou foyers avec services)											
commerce et activités de service	<b>artisanat et commerce de détail</b>						artisanat					
	<b>restauration</b>											
	<b>commerce de gros</b>											
	<b>activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>											
	<b>hôtel et autre hébergement touristique</b>											
	<b>cinéma</b>											
équipement d'intérêt collectif et services publics	<b>locaux et bureaux accueillant du public</b> des administrations publiques et assimilées											
	<b>locaux techniques et industriels</b> des administrations publiques et assimilées											
	<b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>											
	<b>salle d'art et de spectacle</b>											
	<b>équipement sportif</b>											
	<b>autres équipements recevant du public</b>											
autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	<b>industrie</b>											
	<b>entrepôt</b>											
	<b>bureau</b>											
	<b>centre des congrès et d'exposition</b>											

---

## 1.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

---

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

### 1.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE

---

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

### 1.2.2. ADAPTATIONS MINEURES

---

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

### 1.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

---

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

Rappel des principales règles (non exhaustif).

#### □ **SOU MIS À PERMIS DE CONSTRUIRE**

##### ■ **Constructions nouvelles**

Il précise, à cet égard, que la qualité de constructions peut être reconnue à un ouvrage ne comportant pas de fondations (C. urb., art. L. 421-1).

Le champ d'application du permis de construire est ainsi défini par défaut. Le code établit une liste exhaustive des constructions non soumises à permis de construire, c'est-à-dire celles qui sont :

- soit dispensées de toute formalité et dont la liste figure aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 du code de l'urbanisme ;
- soit assujetties à déclaration préalable par les articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions qui ne sont pas répertoriées dans une des catégories ci-dessus tombent automatiquement dans le régime du permis de construire.

##### ■ **Travaux sur existant et changement de destination soumis à permis de construire**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination de ces constructions sont, en principe, dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- des travaux soumis à permis de construire dont la liste est fixée par les articles R\*. 421-14 à R. 421-16 du code de l'urbanisme ;
- des travaux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dont la liste est fixée par l'article R\*. 421-17 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme soumet toujours les travaux réalisés sur les constructions existantes à permis de construire lorsque la surface créée excède les 20 m<sup>2</sup>. Ce n'est que par exception qu'il porte à 40 m<sup>2</sup> de surface le seuil maximum d'exonération du permis de construire (au profit du régime déclaratif) pour les projets d'extension situés en zone urbaine dans les communes couvertes par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>. Toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m<sup>2</sup> et d'au plus 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R\*. 431-2 ;
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destina-

tion entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9.

### ■ **Changement de destination**

Les changements de destination visés par les articles R. 151-27 et suivants du code de l'urbanisme, accompagnés ou non de travaux, sont soumis à tout le moins à déclaration préalable ( C. urb., art. R. 421-17, b) sinon à permis de construire ( C. urb., art. R. 421-14, c). Celui-ci est, en effet, nécessaire dans le cas où le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment. Une déclaration préalable sera suffisante pour les changements de destination sans travaux ou dès lors qu'il s'agira d'effectuer des travaux légers tels que de simples déplacements de cloisons, percements de murs intérieurs ou de planchers.

Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV est approuvé, sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles soumis à des servitudes particulières par le PSMV au titre de l'article L. 313-1, III, du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- les travaux qui portent sur un élément que le PSMV a identifié, en application de l'article L. 123-1-5, 7°, du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

Seuls échappent à cette obligation les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les travaux dispensés de toute formalité pour des motifs de sécurité.

### □ **SOU MIS À PERMIS D'AMÉNAGER**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, les régimes particuliers sont été supprimés en quasi-totalité pour laisser la place au permis d'aménager. Ce nouveau type d'autorisation d'urbanisme régit les projets d'installations et d'aménagement. Il se conjugue étroitement avec le régime de la déclaration préalable, cette dernière étant exigée pour les projets non soumis à permis d'aménager mais néanmoins trop conséquent pour ne pas pouvoir être dispensés de toute formalité.

La délivrance d'un permis d'aménager est notamment requise pour :

- certains lotissements et remembrements ;
- la création, le réaménagement ou l'agrandissement des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances ;
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport d'une superficie supérieure à 2 ha ;
- les golfs de plus de 25 ha ;
- les aires de stationnement des habitats de loisirs (caravanes, résidence mobile) de plus de 50 unités ;
- certains affouillements.

Dans les secteurs protégés, les aménagements et installations en principe soumis à déclaration préalable tombent dans le champ d'application du permis d'aménager. Sont notamment visés les projets situés en secteur sauvegardé quelle que soit leur importance (parc d'attraction, aires de jeux, golfs, aires de stationnement, etc.) ou en zone littorale (chemins piétonniers ou cyclables, aires de stationnement, etc.).

### □ **SOU MIS À DÉCLARATION PRÉALABLE**

Une déclaration préalable doit désormais être déposée pour les projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leur dimension, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis ( C. urb., art. L. 421-4). Cette disposition, complétée par les articles R. 421-9 et s. du code de l'urbanisme, confère à ce régime déclaratif un domaine d'application beaucoup plus vaste que celui de l'ancienne déclaration de travaux. Il couvre, en effet, non seulement des travaux antérieurement soumis au régime d'exemption du permis de construire, mais encore des opérations relevant de régimes spéciaux aujourd'hui abrogés. Il en est ainsi pour :

- les clôtures ;
- certains aménagements dans les campings, les lotissements, les secteurs sauvegardés ou les zones de restauration immobilière ;
- une partie des aménagements antérieurement soumis au régime des installations et travaux divers et qui relèvent désormais de la déclaration préalable ou du permis d'aménager selon leur importance.

En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R\*. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à 35 m<sup>2</sup> ;
  - les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
    - une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m ;
    - une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> ;
    - une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> ;
  - les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;
  - les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres ;
  - les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;
  - les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière
  - les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1,80 m ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur;
  - les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

## I.2.4. LES SANCTIONS

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

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

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).



---

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

---

---

## II.1. Patrimoine naturel, paysager ou bâti

---

### II.1.1. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

---

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

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

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

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

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

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment

l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences).
- Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

### II.1.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38

---

Des itinéraires pédestres sont protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Ceux-ci doivent être conservés à un usage public et leur continuité ne peut être remise en question par un projet d'aménagement ou de construction.

### II.1.3. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

---

L'article 3 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003, codifié à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, prévoit que l'Etat, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

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

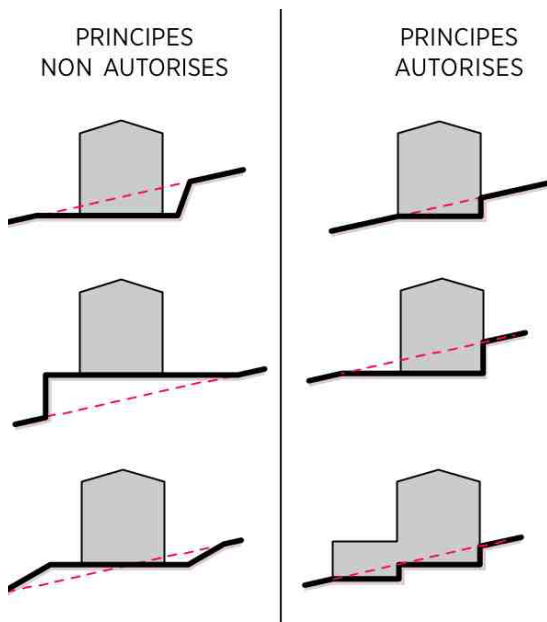
Ce zonage qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites importants sur lesquels la saisine des services de l'Etat est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

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

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

#### II.1.4. IMPLANTATION DANS LA PENTE

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



#### II.1.5. FRANGE URBAINE

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres représentées au règlement graphique, toutes construc-

tions, installations et aménagements sont interdits à l'exception :

- des annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (exemples : piscine et son local technique),
- de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie au sein de la frange urbaine reportée au document graphique.

## II.2. Risque inondation

### II.2.1. ÉTUDE HYDRAULIQUE

Le ruisseau de Brestalou et ses affluents ont fait l'objet d'une étude hydraulique définissant les niveaux d'aléas. **Les règles de cette étude hydraulique s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.**

[ Voir aussi l'étude hydraulique complète, en annexe risque du présent PLU

En croisant les zonages d'aléa et d'enjeu, les types de risque auxquels s'applique un règlement d'urbanisation adapté sont définis.

Dans la carte de zonage, les couleurs sont associées au principe général régissant la zone :

- > en rouge les zones soumises à interdiction, avec un principe général d'inconstructibilité,
- > en bleu les zones soumises à prescription.

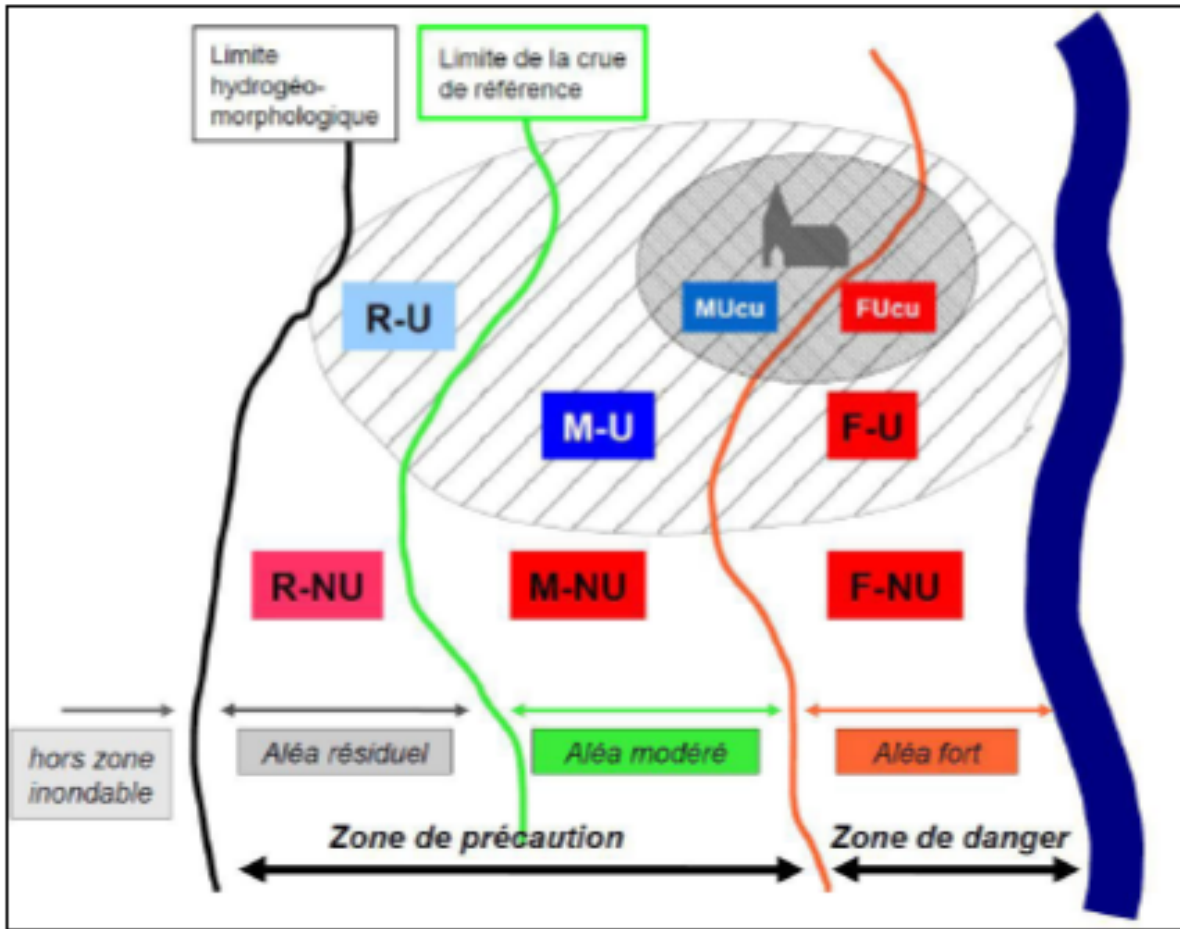
Le schéma de principe suivant permet de visualiser les zones de danger et de précaution, les délimitations des

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

\* : si défini

enjeux et des aléas, et le zonage résultant :

Sa préservation permet également de préserver les



En fonction de l'intensité de l'aléa et de la situation au regard des enjeux, 6 zones ont donc été identifiées. Les principes de prévention retenus sont les suivants :

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

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

- > la zone de danger F-NU, zone non urbanisée inondable par un aléa fort. En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités...).

capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

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

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

- > la zone de précaution M-NU, zone non urbanisée inondable par un aléa modéré. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas

aggraver le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou d'être inaccessible aux secours. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles.

- > la zone de précaution R-U, zone urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Le zonage spécifique de type centre urbain dense, et la zone correspondante d'aléa résiduel, dénommée R-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention (calage des planchers) visées dans la zone R-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

- > la zone de précaution R-NU, zone non urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone potentiellement inondable et de maintenir des zones d'expansion des plus fortes crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles.

Le tableau ci-après synthétise les prescriptions attendues pour chaque zone.

#### **□ COTES DE RÉFÉRENCE ET NIVELLEMENT**

Concernant la mise à niveau des planchers des constructions, compte tenu de l'absence de précisions des niveaux de PHE issus de la modélisation hydraulique, les niveaux de planchers sont calés à la cote du terrain naturel + 50cm en aléa modéré.

En application de l'article R431.9 du code de l'urbanisme, les cotes du plan de masse du projet devront être rattachées au nivellement général de la France (NGF).

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa fort (zones F-U, F-NU, F-Ucu) ou en secteur d'aléa modéré (zones M-U, M-NU, M-Ucu) devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un

géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteurs imposées par le règlement (article R431.16 du code de l'urbanisme). Cette attestation précisera la cote du TN, la cote de référence, et les cotes des différents niveaux de planchers bâtis.

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un calage des plancher, par rapport à la cote PHE ou la cote TN. Cette cote imposée (par exemple PHE+30cm ou TN+50cm) constitue un minimum.

*Synthèse du règlement type PPRi applicable au zonage réglementaire  
lié au risque inondation*

Enjeu / Aléa	Secteur urbanisé U		Secteur non ou peu urbanisé
	Centre urbain Ucu	Autres secteurs urbanisés U	NU
<b>Aléa fort</b>	<b>F-Ucu</b> - Nouvelle construction interdite - Changement de destination autorisé sous conditions (nouveau plancher habitable hors d'eau PHE+0,30m ou TN + 1,50m)	<b>F-U</b> - Nouvelle construction interdite - Extension mesurée autorisée (PHE+0,30m ou TN + 1,50m) - changements de destination sans création de logement ni augmentation de la vulnérabilité, au-dessus de la cote de la PHE	<b>F-NU</b> - Nouvelle construction interdite - Extension mesurée autorisée (PHE+0,30m ou TN + 1,50m)
<b>Aléa modéré</b>	<b>M-Ucu, M-U</b> Constructible sous conditions (niveau de plancher à PHE+0,30m ou TN + 0,80m)		<b>M-NU</b> - Nouvelle construction interdite sauf <u>bâtiment d'activité agricole (&lt;600m<sup>2</sup>)</u> - Extension mesurée autorisée (PHE+0,30m ou TN + 0,80 m)
<b>Aléa résiduel</b>	<b>R-Ucu, R-U</b> Constructible sous conditions (niveau de plancher à PHE+0,30m ou TN+0,5m)		<b>R-NU</b> - Nouvelle construction interdite sauf <u>bâtiment d'activité agricole (&lt;600 m<sup>2</sup>)</u> <u>habitation agricole (&lt;200 m<sup>2</sup>)</u> - Extension mesurée autorisée (niveau de plancher à TN+0,5m)

*Nota : les extensions mesurées autorisées se limitent à 20 m<sup>2</sup> pour l'habitat et à 20 % de l'existant pour les activités et tous les planchers habitables créés sont situés au dessus de la PHE*

**CAS DES ZONES RESIDUELLES (HORS ÉTUDE HYDRAUQLIQUE, MAIS DANS LIT MAJEUR AZI)**

[ Dans les zones identifiées par l'AZI, mais non identifiées avec un aléa dans l'étude hydraulique, le niveau d'aléa est considéré comme «résiduel» et s'y applique le règlement de la zone Z1 du règlement départemental type.

> Sont interdits :

- Tous projets de création ou de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.
- La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants ;
- Tous remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés.

> Sont admis :

- Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sous les réserves suivantes en Z1 uniquement :

**II.2.2. AZI**

[ Sur le reste du territoire communal, certains cours d'eau sont soumis au risque inondation, défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables) et s'y applique le règlement départemental type des zones Ru/Rn (aléa fort) (cf règlement type dans annexe risques).

Objectif : Ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain.

**Des conditions particulières d'occupation du sol sont définies sur les zones concernées par l'AZI (et non couvertes par l'étude hydraulique) à savoir :**

**□ SONT INTERDITS :**

- Tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS") et à l'exception de ceux autorisés dans les dispositions générales

**□ SONT ADMIS :**

- Les travaux d'entretien et de gestion courants

(traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) ;

- Les créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE ;
  - Les créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux ;
  - Les piscines au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
  - Les équipements de plage : postes de secours et sanitaires, mobilier urbain ;
  - Les aménagements dans le cadre d'une concession sur le domaine public maritime.
  - Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve :
- de ne pas créer de logements supplémentaires ou d'établissements stratégiques ou vulnérables ;
  - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF ;
  - de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes

Ces règles restent valables dans le cas d'une reconstruction, sur une même propriété, y compris par exception dans une autre zone réglementaire, sous réserve :

- que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire ;
- que la construction ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) ;
- que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité ;
- de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ; la construction ne sera pas implantée dans un secteur exposé à un aléa plus fort.

- que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.

#### ☐ **CAS PARTICULIERS DES REZ-DE-CHAUSSÉE :**

Leur modification et/ou changement de destination seront autorisés sans rehausse du plancher à condition :

- qu'il ne soit pas destiné à accueillir un nouvel usage de logement, d'hébergement hôtelier ou touristique, ou d'établissements stratégiques ou vulnérables ;
- que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m ;
- que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.) ;
- que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.) ;
- que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.).

#### ☐ **LES PARCS COLLECTIFS DE STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

Les parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale), ni couverts, ni fermés et réalisés au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

#### ☐ **AUTRES TRAVAUX**

Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres). Est autorisée la création de surface de plancher dans la limite de 20 m<sup>2</sup> pour un unique local lié à ces aménagements sportifs, équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, non habité à usage de sanitaires, vestiaires, local à matériels, sous réserve que la surface des planchers soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm avec un minimum

de 2,40 m NGF et que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des eaux soient négligeables.

La création ou modification de clôtures et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et sous réserve de l'obturation des gaines.

La réalisation de réseaux humides nouveaux (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.

La réalisation de réseaux humides nouveaux (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

### II.2.3. REcul DES COURS D'EAU

**Pour les cours d'eau sans connaissance du risque inondation (donc couverts ni par l'étude hydraulique, ni par l'AZI), toute construction doit être implantée à au moins 20m de l'axe de tout cours d'eau** pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement.

**Pour les fossés (non identifiés comme cours d'eau), toute construction doit être implantée à au moins 5m de l'axe de ceux-ci.**

### II.2.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans toute opération, il convient de mettre en œuvre des moyens de gestion des eaux pluviales :

- **favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux** pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle par l'installation de pavés poreux alvéolants, la constitution d'allées en gravier, etc....
- **limiter les ruissellements** à l'intérieur de la parcelle ;
- **favoriser l'infiltration à la parcelle** en orientant le ruissellement vers les espaces verts.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Tout rejet dans les fossés du domaine

public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

Toute nouvelle imperméabilisation liée à une construction, voirie ou parking, devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre **une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé**. Le rejet des eaux pluviales en sortie du dispositif de compensation est autorisé dans le réseau pluvial existant à hauteur d'**un débit de fuite inférieur ou égale à 5 l/s/ha**.

Les opérations rejetant dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, ainsi que la surface totale du projet (augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) étant supérieure à 1 ha, feront l'objet d'une **procédure Loi sur l'eau** (régime de la déclaration ou d'autorisation).

Pour les opérations non concernées par une procédure IOTA et les opérations rejetant les eaux dans les systèmes d'assainissement (canalisations enterrées, fossés bétonnés), l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée mais uniquement pour les eaux de toitures. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera le dimensionnement des ouvrages par un rapport d'études précisant notamment les résultats des tests d'infiltration, l'évaluation des incidences et des risques de colmatage du dispositif envisagé. Les volumes de rétention aménagés sur les toitures (toitures terrasses) sont pris en compte dans le calcul des volumes à compenser à condition que les ouvrages de fuite et les surverses soient visibles.

La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

Le réseau pluvial à ciel ouvert (bassins, noues, fossés pluviaux, ...) sera végétalisé pour favoriser la dépollution des eaux de ruissellement.

## II.3. Aléa feu de forêt

### II.3.1. PRÉVENTION DES INCENDIES

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

En matière d'aménagement et d'urbanisme, les mesures préventives sont liées au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à la vulnérabilité du projet futur et au niveau des équipements de défense.

6 **catégories d'enjeux** font l'objet de dispositions spécifiques :

- (E1) Établissements stratégique ou vulnérable (ex : école, caserne de pompiers)
- (E2) Habitations : logements, hébergements hôtelier et/ou touristique, constructions comprenant des locaux de sommeil de nuit
- (E3) Autres établissements sensibles : constructions recevant du public et pouvant présenter des difficultés de gestion de crise en raison de leur capacité d'accueil importante (assimilable aux ERP de catégories 1 à 4)
- (E4) Campings, aires de gens du voyage ou de grand passage
- (E5) Constructions et installations susceptibles d'aggraver les dépôts et la propagation du feu et son intensité
- (E6) Exceptions : constructions et installations sans possibilité d'implantation alternative

Les projets qui ne relèvent pas d'une de ces 6 catégories sont réglementés selon les mesures définies pour le cas général.

**Les changements de destination** sont strictement encadrés. 6 catégories sont définies en fonction de la vulnérabilité des constructions, classées par vulnérabilité décroissante :

a) Établissements stratégiques ou vulnérables (enjeux E1)

b) Logements (enjeux E2)

c) Autres établissements sensibles (enjeux E3)

d) Installations aggravant le risque (enjeux E5)

e) Constructions et installations avec présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d

f) Constructions et installations sans présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d

#### □ **PRINCIPES EN ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE**

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa faible et très faible est celui de la constructibilité, quelles que soient l'implantation et la forme du projet : projet dans une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou dans une autre zone (vulnérable au feu), sous forme d'une opération d'ensemble ou non.

> Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Les installations aggravant le risque (E5) sont interdites quelles que soient l'implantation et la forme du projet.

- Les établissements vulnérables ou stratégiques (E1), les autres établissements sensibles (E3) et les campings (E4) ne sont admis qu'en densification d'une zone urbanisée sous forme peu vulnérable ou au sein d'une nouvelle opération d'ensemble.

Toutefois, la création d'un camping en lisière ou son extension limitée est admise hors environnement urbanisé sous réserve que sa capacité d'accueil soit limitée à 30 emplacements (seuil fixé pour les aires naturelles de camping) et qu'il fasse l'objet d'un affichage du risque et d'un plan de gestion de crise.

#### □ **PRINCIPES EN ALÉA MOYEN**

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa moyen est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (construction en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie).

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions.

> Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone

urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :

- les autres établissements sensibles (E3) ;
- les campings (E4) ;
- les installations aggravant le risque (E5).

• Les établissements vulnérables et stratégiques (E1) et les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

#### **□ PRINCIPES EN ALÉA FORT ET TRÈS FORT**

Comme en aléa moyen, le principe général qui s'applique en zone d'aléa fort et très fort est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt.

> Cas particulier : les enjeux spécifiques

• Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :

- les établissements vulnérables et stratégiques (E1) ;
- les autres établissements sensibles (E3) ;
- les campings (E4) ;
- les installations aggravant le risque (E5).

• Les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions renforcées et après réalisation d'une étude de risques.

#### **□ PRINCIPES EN ALÉA EXCEPTIONNEL**

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa exceptionnel est celui de l'inconstructibilité stricte, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt, sous les mêmes conditions qu'en aléa fort et très fort.

#### **□ AUTRE PRINCIPE QUEL QUE SOIT LE NIVEAU D'ALÉA**

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante régulièrement autorisée est admise sous conditions de réduire sa vulnérabilité et

qu'elle soit desservie par les équipements de défense suffisants.

**[ Se référer à l'annexe risques majeurs, pour la déclinaison détaillée de ces prescriptions.**

## II.3.2. DÉFENSE INCENDIE

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

---

## II.4. Équipements et réseaux

---

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

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

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, **il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.**

### II.4.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

---

- **Hors agglomération** : Sur le réseau structurant, les accès nouveaux sont interdits en dehors de carrefours aménagés. Sur le réseau départemental principal et secondaire, les accès nouveaux ou leur changement d'usage sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
- **En agglomération** : Toutes nouvelles créations d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

### II.4.2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

#### ■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

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

#### ■ Eaux pluviales

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

#### ■ Electricité et téléphone

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

## II.4.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

- **Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.** Celles constituant des haies seront variées.
- **Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine** : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...
- **Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services** sont obligatoirement végétalisées, leur imperméabilisation est interdite.
- **Les arbres existants doivent être autant que possible conservés.** Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

---

## II.5. Autres règles communes

---

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

---

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

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

### II.5.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS, LÉGALEMENT AUTORISÉS

---

#### ■ Reconstruction des bâtiments après sinistre

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

#### ■ Bâti existant non conforme à la règle

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



---

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

---



## III.1. Chapitre I - Zone Uba

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

La zone Uba correspond à la structure originelle de l'urbanisation, qui se répartit sur le territoire en deux secteurs :

- Uba village

- Uba1 hameau de Vabre

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : le bâti y est dense, imbriqué, irrégulier. Les espaces extérieurs privés sont limités.

#### □ LOCALISATION

Cette zone représente le village historique et le hameau de Vabre.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- adapter le bâti dense en terme de confort thermique et d'usage,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- harmoniser l'ensemble architectural en préservant les qualités intrinsèque de l'architecture,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

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

**Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.**

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

Sont interdites les destinations et sous-destinations :

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

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

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

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

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

- L'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, les bureaux, sont autorisés dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plu-

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

**Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) ou l'étude hydraulique, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.**

**Dans les secteurs concernés par un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.**

En **Uba1**, dans les secteurs soumis à un aléa feu de forêt:

- niveau aléa moyen ou supérieur : interdiction de création d'établissements sensibles notamment par changement de destination (ERP de catégorie 1 à 4), les campings, les installations aggravant le risque (ICPE et activités présentant un danger d'incendie)
- Pour l'aléa fort, très fort et exceptionnel, outre ces interdictions, les établissements vulnérables et stratégiques (école, crèche) sont également interdits.

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

**En Uba village, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux** au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

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

---

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

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

#### III.1.4. Zone Uba : Emprise au sol des constructions<sup>1</sup>

**Des emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

**En Uba village, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux** au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

**En Uba village, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements intermédiaires** au titre de l'article L.151-28 4° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

**En Uba village et Uba1 Vabre, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive** au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

#### III.1.5. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>2</sup>

### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

En **Uba et Uba1**, les constructions doivent s'implanter à

<sup>1</sup> *Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*

<sup>2</sup> *Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

**l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

#### □ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

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

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

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

### III.1.6. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales<sup>3</sup>

Non réglementée en **Uba1**.

<sup>3</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

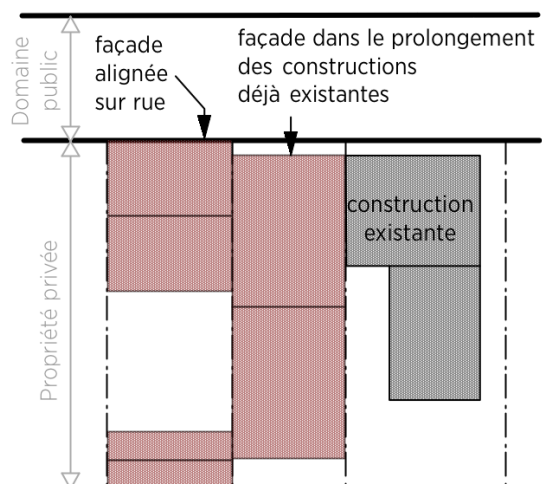
#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN UBA

Les constructions doivent s'implanter **sur les deux limites séparatives latérales**.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage.
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



### III.1.7. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle<sup>4</sup>

Non réglementée.

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

Non réglementée.

### III.1.9. Zone Uba : Hauteur maximale des constructions<sup>5</sup>

**Les hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

**Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages**, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

<sup>4</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

<sup>5</sup> Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

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

## ■ Couleurs

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

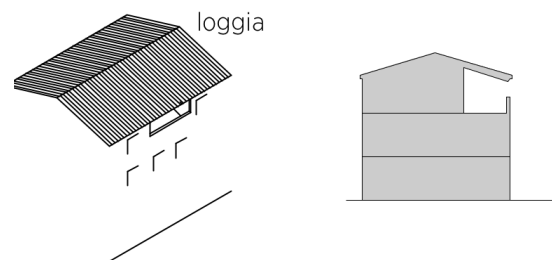
Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

**La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.**

## ■ Couvertures, toitures

Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%**, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...). Le sens de faitage est parallèle à la voie publique principale.

**Sont seules autorisées les loggias, terrasses couvertes en attique** dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade, et uniquement **côté cour**.



**Sont interdits les chiens assis et les terrasses créant une rupture** dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des débords de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.

Les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les dispositifs d'éclairage** situés dans le plan de

toiture sont autorisés dans la mesure où leur surface est comprise entre 1m<sup>2</sup> et 5m<sup>2</sup> sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture,

- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

## ■ Façades

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

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

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

## ■ Percements et menuiseries

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

**Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.** Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à **dominante verticale** : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

**Les menuiseries, si nécessaire, doivent être refaites conformément aux menuiseries d'origine,** correspondant à l'époque et au style de l'immeuble, sachant qu'elles peuvent être adaptées pour répondre aux performances techniques requises et celles-ci doivent respecter des teintes sombres.

**Les volets basculants ou roulants sont interdits.**

## ■ Éléments techniques

**Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins** à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

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

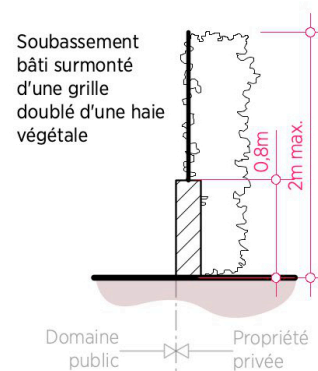
## ■ Clôtures

### □ LIMITE AVEC LE DOMAINE PUBLIC

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

- **d'un muret** (de pierre sèche ou de blocage, ou enduits selon les mêmes règles que pour les façades) **de 80cm surmonté d'une grille, avec une hauteur totale de 2 mètres.**

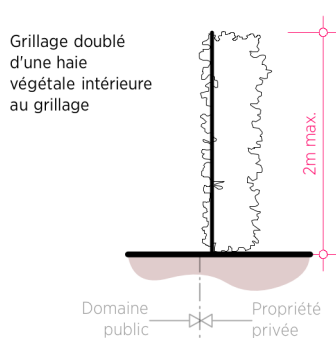
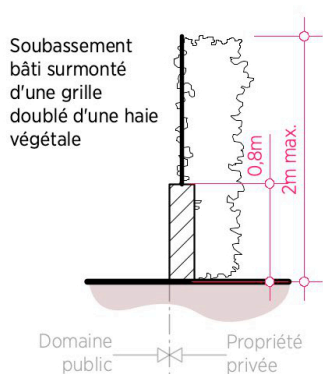
**Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.**



### □ LIMITE SÉPARATIVE

**Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.** Elles sont constituées :

- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur de 80 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 2 mètres).
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.



**L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.**

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

**Toute construction doit respecter à minima la norme Réglementation Thermique en vigueur (RT).**

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

**Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

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

#### ■ Eau potable

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

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

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

## III.2. Chapitre III - Zone Um

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

La zone Um correspond aux extensions récentes qui se sont effectuées majoritairement sous forme de maisons individuelles :

- **Um village** : la recherche d'une intensification est accompagnée pour trouver l'équilibre entre densification et préservation du caractère végétalisé et résidentiel

- **Um1** : les Rives : au regard des enjeux forts de ce secteur (paysagers, risque feu sans défense suffisante), l'intensification n'est pas possible.

#### □ LOCALISATION

Cette zone correspond aux extensions du village et au secteur des Rives.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- En Um village : optimiser le foncier constructible
- En Um village : permettre la mixité fonctionnelle
- harmoniser et améliorer le traitement des limites entre espace public et espace privé
- prendre en compte la topographie des lieux
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

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

**Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.**

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

En **Um**, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;
- Les exploitations forestières ;
- Les cinémas ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En **Um1 aux Rives**, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles, (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;
- Les exploitations forestières ;
- Les logements (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;
- L'hébergement ;
- Les commerces et activités de service ;
- Dans les équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits : les locaux et bureaux accueillant du public; les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale; les salles d'art et de spectacle; les autres équipements recevant du public;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une



superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;

- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

**Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) ou l'étude hydraulique, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.**

**Dans les secteurs concernés par un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.**

En **Um au village**, les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

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

En **Um1 aux Rives**, les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- La zone étant partiellement soumise au risque feu de forêt, toute nouvelle occupation du sol est conditionnée à la présence et la mise en œuvre d'un moyen de défense incendie.
- Les changements de destination ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la présence humaine dans cette zone à risque incendie : par exemple, le changement de destination de l'habitat vers l'exploitation agricole est autorisée mais l'inverse est interdit.
- L'extension des exploitations agricoles existantes est autorisée sous réserve de ne pas aggraver le risque incendie ;
- L'extension des logements existants est autorisée sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

**En Um village, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux** au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

**En Um village, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements intermédiaires** au titre de l'article L.151-28 4° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

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

Voir également les règles communes à toutes les zones.

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### III.2.4. Zone Um : Emprise au sol des constructions<sup>1</sup>

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

En Um village, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

En Um village, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements intermédiaires au titre de l'article L.151-28 4° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

En Um et Um1, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol en Um et de 10% de la hauteur en Um1.

#### III.2.5. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>2</sup>

##### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Um village**, les constructions doivent s'implanter

<sup>1</sup> Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

<sup>2</sup> Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

soit à l'alignement soit avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées, si aucune disposition particulière ne figure au document graphique.

En **Um1 aux Rives**, les constructions doivent s'implanter avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées, si aucune disposition particulière ne figure au document graphique.

##### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

##### □ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont interdites.

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

En **Um et Um1**, les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

### III.2.6. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales<sup>3</sup>

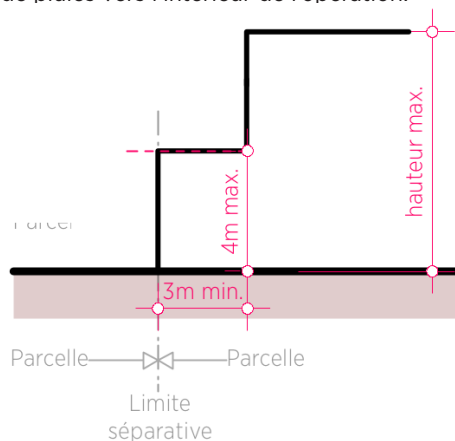
#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**En Um1 aux Rives, les constructions doivent s'implanter soit avec un recul de 3 mètres** minimum des limites séparatives latérales.

**En Um village, les constructions peuvent s'implanter soit avec un recul de 3 mètres** minimum des limites séparatives latérales, **soit en limite séparative latérale**, dans ce cas la longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.

**Si la nouvelle construction en limite séparative n'est pas accolée à une autre construction**, alors :

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- Sur cette largeur minimale de 3m, la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faitage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des

<sup>3</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

- articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Les piscines doivent être implantées à **une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives**.

### III.2.7. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle<sup>4</sup>

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

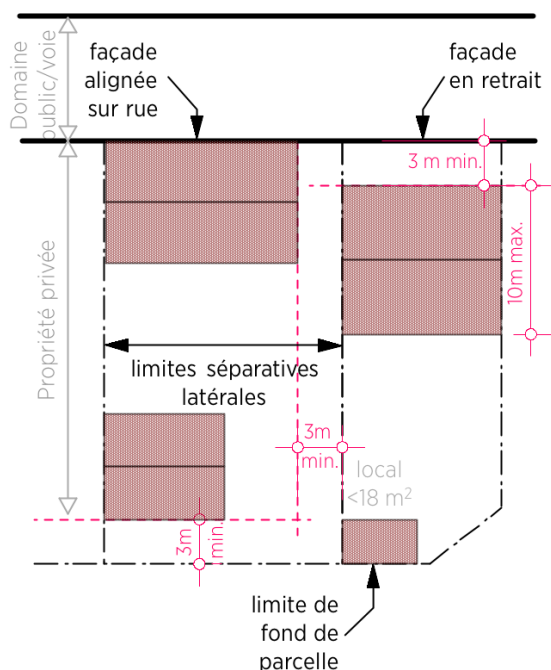
**Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres**, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

<sup>4</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.



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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de **3 mètres des limites séparatives**.

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

Non réglementée

### III.2.9. Zone Um : Hauteur maximale des constructions<sup>5</sup>

**Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

**En Um village, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux** au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

**En Um1 les Rives, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive** au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 10%

<sup>5</sup> *Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.*

de la hauteur maximale.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

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

#### ■ Couleurs

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

**La teinte blanche et les couleurs vives sont interdits .**

#### ■ Couvertures, toitures

**Les toitures seront à deux pentes entre 30 et 35 %.** Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

**Les toitures terrasses pourront être admises seulement lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments. Elles seront admises sur les seuls RDC et leur hauteur d'acrotère ne dépassera pas la hauteur de la ligne d'égout du volume à toiture à pentes.**

**Les toitures seront couverts en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal,** sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

## ■ Façades

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

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

## ■ Éléments techniques

**Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins** à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

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

## ■ Clôtures

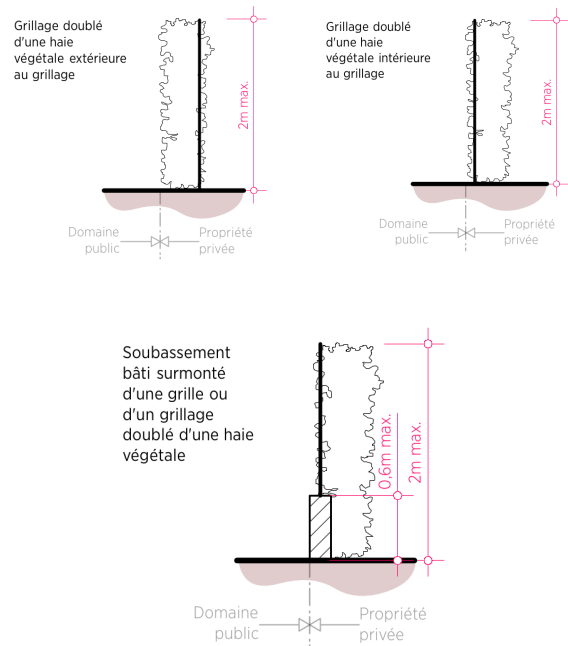
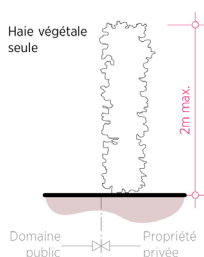
### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.**

**Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :**

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale (intérieur ou extérieur de la clôture),
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 60 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 2 mètres).

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



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

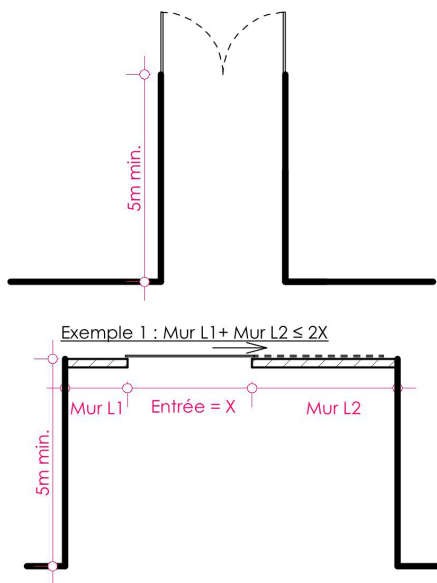
**L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.**

### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

**Les murs de clôture pleins (maximum 2 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés** au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants. Ils seront implantés à 5m en retrait de la limite sur la voie publique.

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



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

**Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.**

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de l'emprise au sol et/ou hauteur des constructions, prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.**

### III.2.12. Zone Um : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions<sup>6</sup>

**Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

**Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.**

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par 100 m<sup>2</sup>.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux be-

<sup>6</sup> *Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.*

soins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

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

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

- **habitation** : 2 places minimum pour une habitation jusqu'à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 1 place supplémentaire par tranche (entamée) de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; Une place de «courtoisie», en dehors de la partie clôturée, est imposée par habitation. Cette place doit se situer en dehors du recul du portail (recul qui n'est pas à comptabiliser comme place de stationnement).
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres ;
- **commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements

piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

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

#### ■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité.

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

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

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

## III.3. Chapitre III - Zone Ue

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

La zone Ue correspond à la zone d'activités économiques au Nord du village.

Cette zone forme un ensemble de qualité urbaine disparate à requalifier.

#### □ LOCALISATION

Cette zone se situe au Nord du village.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- permettre le maintien et le développement de l'activité
- éviter le changement de destination
- améliorer le traitement paysager

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

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

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

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

En **Ue**, sont interdites constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les logements (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;
- L'hébergement ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, sauf les bureaux.

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

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

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

Dans les secteurs concernés par un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.

En **Ue**, les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limita-

tives suivantes :

- les extensions de logement existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante (à vocation de logement, hors emprise activité) à la date d'approbation du présent PLU.

Le long des routes départementales, les constructions et portails seront implantées avec un recul d'au moins 25m de l'axe de la voie .

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

**Non réglementée.**

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

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

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### III.3.4. Zone Ue : Emprise au sol des constructions<sup>7</sup>

**Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIQUES.**

**En Ue, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive** au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

<sup>7</sup> Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

#### III.3.5. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>8</sup>

##### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Ue**, les constructions doivent s'implanter **avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition particulière ne figure au document graphique.

##### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

##### □ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont interdites.

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

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées.

#### III.3.6. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales<sup>9</sup>

##### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les constructions peuvent s'implanter avec un recul de**

<sup>8</sup> Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

<sup>9</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

**3 mètres** minimum des limites séparatives latérales.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme

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

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.**

### III.3.7. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle<sup>10</sup>

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les constructions peuvent s'implanter avec un recul de 3 mètres** minimum des limites séparatives latérales.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme

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

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.**

### III.3.8. Zone Ue : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

<sup>10</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

### III.3.9. Zone Ue : Hauteur maximale des constructions<sup>11</sup>

**Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIQUES.**

**En Ue, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive** au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

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

### III.3.10. Zone Ue : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

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

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

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

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Pour des rénovations, une surélévation minimale des panneaux

<sup>11</sup> Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

photovoltaïques en toiture, restant dans le sens de la pente, peut être admise si l'intégration totale au volume est techniquement difficile ou présente un coût plus important.

L'emplacement du panneau doit correspondre avec la composition de la façade. Il ne doit pas être rajouté à une série d'éléments disparates, afin d'éviter le mitage du toit. Le nombre de panneaux est limité au nombre de travées de façade.

Les capteurs solaires doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à l'architecture : fonction couverture, brise-soleil, verrière, bardage, etc..

Se référer au Guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon, en annexe du présent règlement.

### ■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

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

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

### ■ Façades

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

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

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

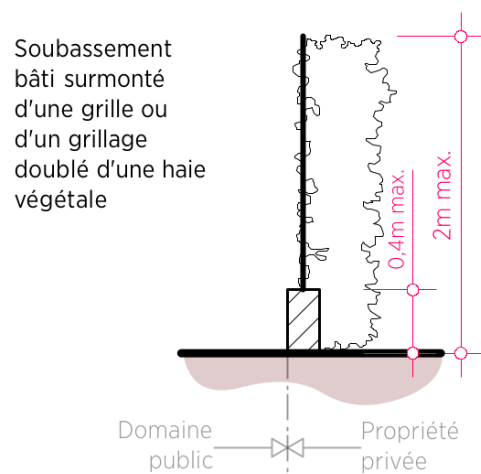
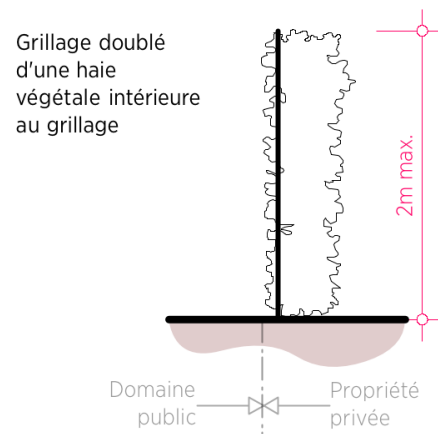
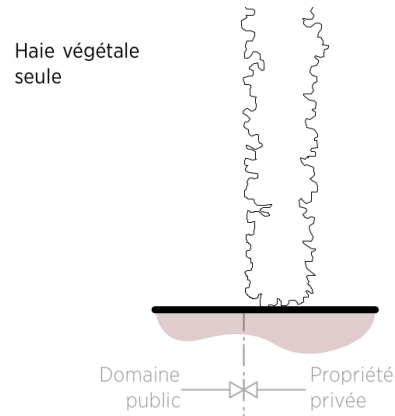
### ■ Clôtures

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,

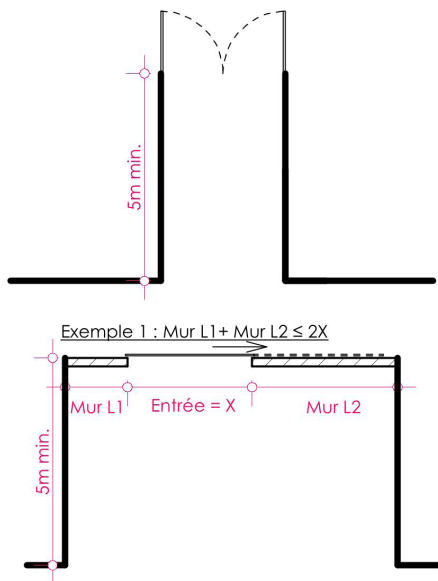
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 40cm. La grille ou grillage complétera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 2m.

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



**Les murs de clôture pleins (maximum 2 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés** au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants. Ils seront implantés à 5m en retrait de la limite sur la voie publique.



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

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

### III.3.11. Zone Ue : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

**Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.**

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de l'emprise au sol et/ou hauteur des constructions, prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.**

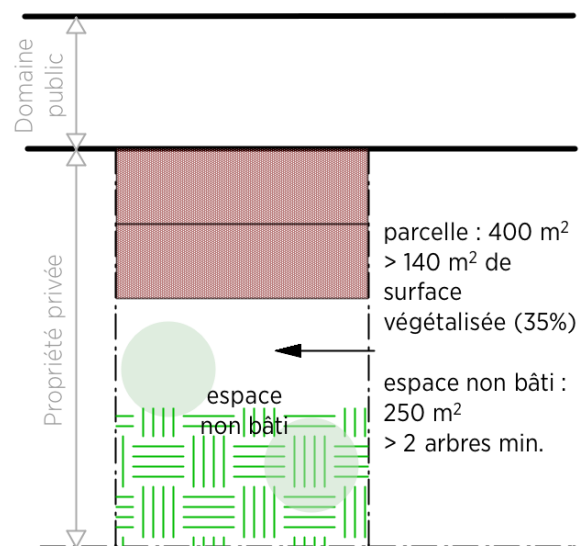
### III.3.12. Zone Ue : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions<sup>12</sup>

**Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

**Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.**

Les obligations en matière d'espaces végétalisés sont traduits dans les documents graphiques.

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



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

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

<sup>12</sup> Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

### III.3.13. Zone Ue : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités: une place par cent mètres carrés d'emprise au sol ;
- habitations : deux places par logement, hors emprise publique.

Au moins 2 emplacements vélos/deux roues seront réalisés par activités.

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

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

### III.3.14. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

### **■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

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

### III.3.15. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### **■ Eaux usées**

Se conformer au schéma directeur d'assainissement en vigueur et au zonage d'assainissement collectif.

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

### III.3.16. Zone Ue : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

---

## IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

---

## IV.1. Chapitre III - Zone AUe

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

La zone AUe correspond à l'extension de la zone d'activités économiques au Nord du village.

#### □ LOCALISATION

Cette zone se situe au Nord du village.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- permettre le maintien et le développement de l'activité
- éviter le changement de destination
- encadrer le traitement paysager

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

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

**Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.**

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

En **AUe**, sont interdites constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- L'habitation (les logements et l'hébergement) ;
- Le commerce de détails ;
- La restauration ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les entrepôts et les centres de congrès et d'exposition.

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

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

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

**Dans les secteurs concernés par un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.**

Le long des routes départementales, les constructions et portails seront implantées avec un recul d'au moins

25m de l'axe de la voie .

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

**Non réglementée.**

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

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

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

#### IV.1.4. Zone AUe : Emprise au sol des constructions<sup>1</sup>

**Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

**En AUe, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive** au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

#### IV.1.5. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>2</sup>

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

En AUe, les constructions doivent s'implanter **avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, exis-

<sup>1</sup> Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

<sup>2</sup> Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

tantes ou projetées, si aucune disposition particulière ne figure au document graphique.

##### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

##### **LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT**

Les saillies sur alignement sont interdites.

#### IV.1.6. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales<sup>3</sup>

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Les constructions peuvent s'implanter avec un recul de 3 mètres** minimum des limites séparatives latérales.

##### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme

#### IV.1.7. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle<sup>4</sup>

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

<sup>3</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

<sup>4</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

**Les constructions peuvent s'implanter avec un recul de 3 mètres** minimum des limites séparatives latérales.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme

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

Non réglementée

#### IV.1.9. Zone AUe : Hauteur maximale des constructions<sup>5</sup>

**Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIQUES.**

**En AUe, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive** au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

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

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

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

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

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les

<sup>5</sup> Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

façades principales et en harmonie avec elles.

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

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

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Pour des rénovations, une surélévation minimale des panneaux photovoltaïques en toiture, restant dans le sens de la pente, peut être admise si l'intégration totale au volume est techniquement difficile ou présente un coût plus important.

L'emplacement du panneau doit correspondre avec la composition de la façade. Il ne doit pas être rajouté à une série d'éléments disparates, afin d'éviter le mitage du toit. Le nombre de panneaux est limité au nombre de travées de façade.

Les capteurs solaires doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à l'architecture : fonction couverture, brise soleil, verrière, bardage, etc..

Se référer au Guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon, en annexe du présent règlement.

#### ■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente maximale de 35 %.

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

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

#### ■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites

au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

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

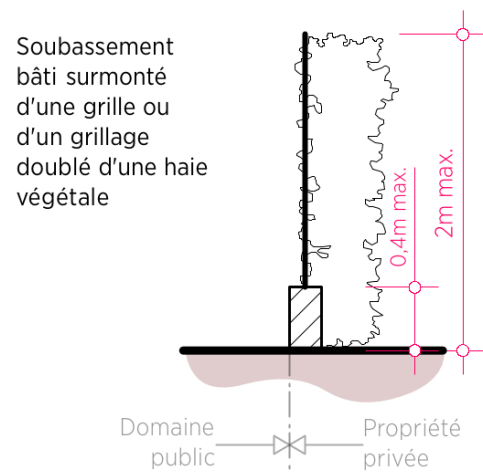
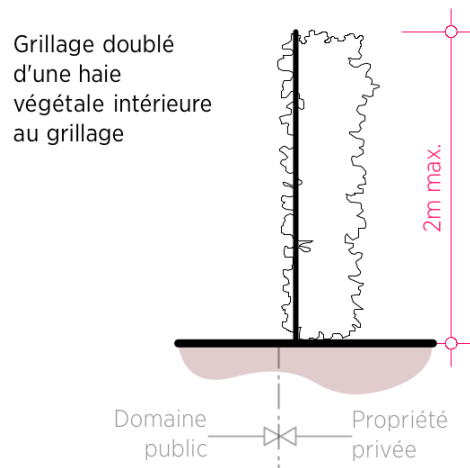
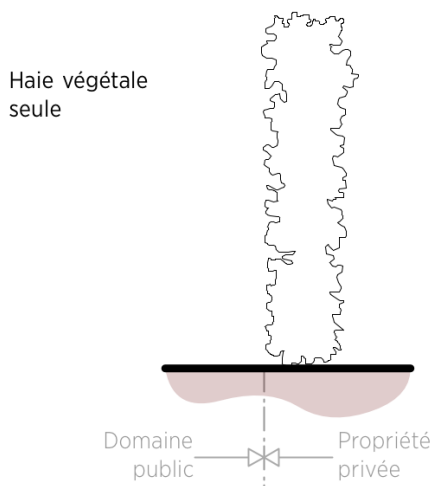
Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

### ■ Clôtures

Elles sont constituées :

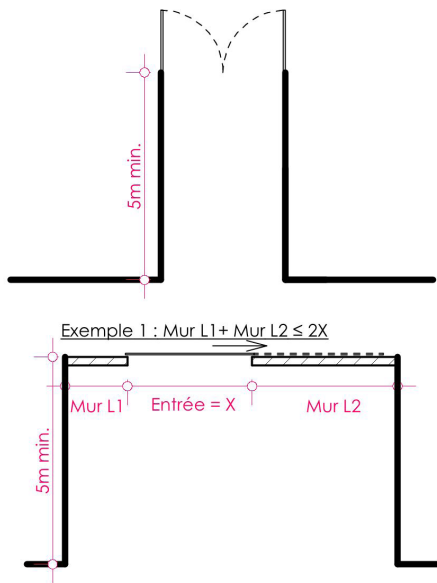
- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur),
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 2m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 2m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 40cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 2m.

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



**Les murs de clôture pleins (maximum 2 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés** au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants. Ils seront implantés à 5m en retrait de la limite sur la voie publique.



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

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

#### IV.1.11. Zone AUe : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

**Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.**

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de l'emprise au sol et/ou hauteur des constructions, prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.**

#### IV.1.12. Zone AUe : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions<sup>6</sup>

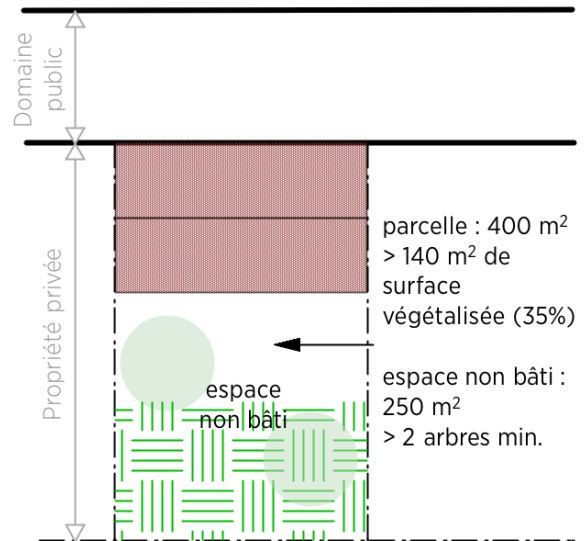
**Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

**Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.**

<sup>6</sup> Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

Les obligations en matière d'espaces végétalisés sont traduits dans les documents graphiques.

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



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

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

#### IV.1.13. Zone AUe : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

### **méabilisation de surfaces.**

Le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place par cent mètres carrés d'emprise au sol.

Au moins 2 emplacements vélos/deux roues seront réalisés par activités.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité,

un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

### ■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

### IV.1.15. Zone AUe : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eaux usées

Se conformer au schéma directeur d'assainissement en vigueur et au zonage d'assainissement collectif.

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

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

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





---

## V. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---



## V.1. Chapitre I - Zone A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A se compose de terres potentiellement agricoles et de bâtis existants liés à des exploitations agricoles ou à de l'habitat et également de ripisylves, de haies, de bosquets... Elles sont donc concernées par des enjeux paysagers et environnementaux importants qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

Le secteur Ap est protégé en raison de sa vocation agricole car s'exercent sur lui de forts enjeux paysagers; aussi les nouvelles implantations bâties, même agricoles, ne sont pas souhaitables.

#### □ LOCALISATION

Cette zone correspond à différentes parties du territoire qui sont adaptées au développement de l'agriculture.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- maintien et développement des terres et des exploitations agricoles,
- possibilité d'évolution des constructions existantes, y compris en Ap
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage.

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt ;
- aux servitudes d'utilité publique.

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

**Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.**

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

Sont interdits les usages suivants :

- Les exploitations forestières ;
- Les habitations (sauf extension de l'existant et/ou celle du chef d'exploitation agricole dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole, conformément à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une destination autorisée dans le secteur considéré ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

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

### □ EN TOUT SECTEUR, A ET AP :

**Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) ou l'étude hydraulique, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.**

**Dans les secteurs concernés par un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.**

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau fort, très fort et exceptionnel, aucune construction nouvelle n'est autorisée et les extensions des bâtiments existants sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante. Cette extension ne peut en aucun cas s'accompagner de la création d'un nouveau logement. Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation autorisées (en raison de la nécessité de la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation) ne pourront être possibles que dans les secteurs situés hors aléa ou en aléa très faible à faible et à une distance de 50 mètres minimum d'un massif boisé important.

- Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes et les champs photovoltaïques.
- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, et légalement autorisés, peuvent avoir une extension limitée d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 30% de l'emprise au sol existante et 150 m<sup>2</sup> totale (existant + extension).
- Les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m<sup>2</sup>.

- Les constructions et les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées, sous réserve qu'elles soient implantées sur la même unité foncière<sup>1</sup> qu'une construction d'habitation et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise bâtie existante totale de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation soit démontrée comme nécessaire à l'activité agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'exploitation), avec les critères cumulatifs suivants :
  - si le logement est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités,
  - et, si l'emprise au sol n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - et, s'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.

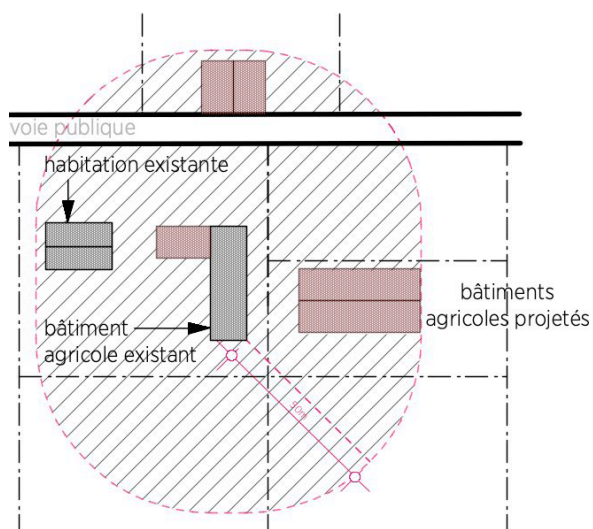
### □ EN OUTRE, EN SECTEUR AP :

- Les nouveaux bâtiments à vocation d'exploitation agricole sont autorisés uniquement à proximité de bâtiments agricoles existants : ils devront s'implanter à 50 m maximum par rapport au bâtiment agricole existant, et ce, mesuré en tout point du nouveau bâtiment.

<sup>1</sup> Se reporter à la définition de l'unité foncière dans LE LEXIQUE en annexe.

## L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Plan



### V.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Voir également les règles communes à toutes les zones.

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### V.1.4. Zone A : Emprise au sol des constructions<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale de 40m<sup>2</sup> pour les annexes.

Non réglementée pour le bâti agricole.

#### V.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>3</sup>

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, **les clôtures** seront édifiées **avec un recul de 2 mètres minimum**.

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, **les constructions** (y compris extensions et annexes) doivent être implantées **avec un recul de 10 mètres minimum**.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

<sup>2</sup> Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

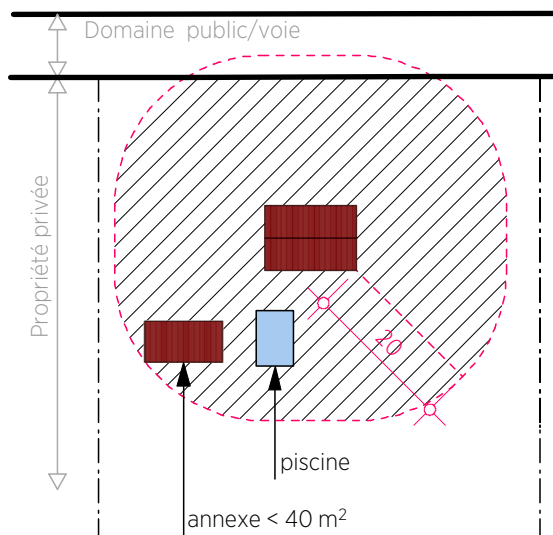
<sup>3</sup> Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

### V.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>4</sup>

Sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions (y compris extensions et annexes) doivent être implantées **avec un recul de 10 mètres minimum**.

### V.1.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines doivent être implantées **sur la même unité foncière** qu'une construction d'habitation existante et **dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal**.



### V.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions<sup>5</sup>

**Pour les habitations existantes et leurs extensions**, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande des hauteurs de l'habitation principale.

Pour de nouveaux bâtiments agricoles ou des extensions de bâtiments agricoles existants, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres**.

**Pour les annexes**, la hauteur maximale est de **4 mètres**.

<sup>4</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

<sup>5</sup> Se reporter à la définition de la hauteur dans le LEXIQUE en annexe.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### V.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

#### ■ Couleurs

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

**La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.**

**Les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.**

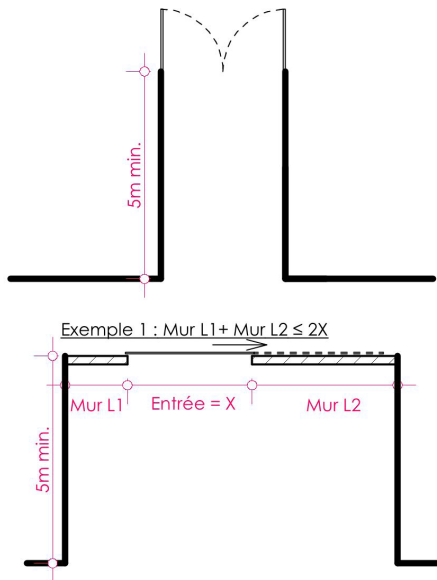
#### ■ Les clôtures

**Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.**

**Les murs de clôture pleins (maximum 2 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés** au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite

considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants. Ils seront implantés à 5m en retrait de la limite sur la voie publique.



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

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

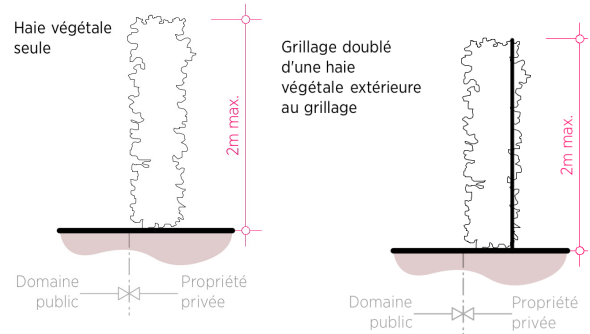
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

**Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.**

**Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :**

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur.



### V.1.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

**Toute construction doit respecter à minima la norme de la Réglementation Thermique en vigueur (RT).**

### V.1.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

**Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

**Tous les arbres de hautes tiges doivent être un maximum conservés.**

### V.1.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

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

### V.1.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

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

### V.1.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eau potable

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

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

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### V.1.15. Zone A : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.





---

## VI. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---



## VI.1. Chapitre I - Zone N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels à protéger pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend différents secteurs :

- secteur N correspondant à des espaces naturels stricts
- secteur Nep correspondant à des espaces d'équipements publics implantés au sein de l'espace naturel
- secteur Nj destiné à des jardins familiaux.

#### □ LOCALISATION

Cette zone correspond aux espaces naturels et boisés de la commune.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- interdiction des nouvelles constructions pérennes
- possibilité d'évolution des constructions existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- possibilité de gestion de la forêt

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

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

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt,
- aux servitudes d'utilité publique.

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

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

#### VI.1.1. Zone N : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

##### □ En secteur N

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles (sauf celles autorisées sous conditions, conformément à l'article 2);
- Les habitations (sauf extension de l'existant, conformément à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2);
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

##### □ En secteur Nep

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

##### □ En secteur Nj

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;

- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

#### □ **En tout secteur**

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

- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière (sauf en Ac) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone (sauf en Ac) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une destination autorisée dans le secteur considéré ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

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

**Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) ou l'étude hydraulique, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.**

**Dans les secteurs concernés par un aléa feu de forêt, se référer aux règles communes à toutes les zones et à l'annexe risques majeurs.**

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau fort, très fort et exceptionnel, aucune construction nouvelle n'est autorisée et les extensions des bâtiments existants sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante. Cette extension ne peut en aucun cas s'accompagner de la création d'un nouveau logement. Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation autorisées (en raison de la nécessité de la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation) ne pourront être possibles que dans les secteurs situés hors aléa ou en aléa très faible à faible et à une distance de 50 mètres minimum d'un massif boisé important.

Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

En tout secteur, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

- Les aménagements légers s'il sont à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques.

- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes.

#### □ **En secteur N**

- Pour les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, et légalement autorisés, une extension limitée de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 10% de l'emprise au sol existante et 30 m<sup>2</sup> maximum d'extension.

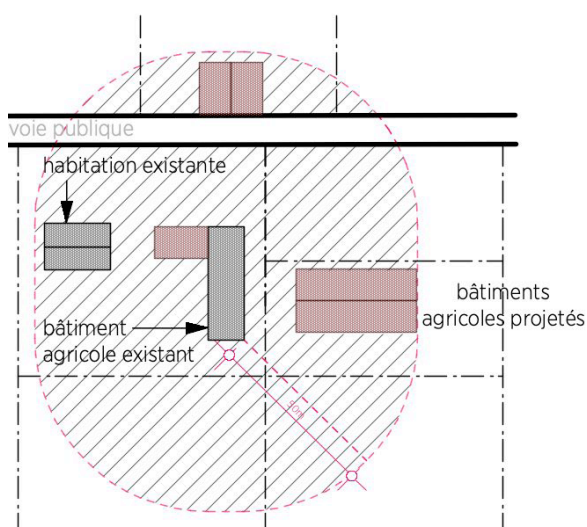
- Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées de 10 m<sup>2</sup>.

- Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole, de type bergerie (ou bâtiment d'accueil de bétails) en lien avec le pastoralisme, sont autorisés sous forme de structures légères et démontables, dans le respect du caractère naturel du site.

- L'extension des exploitations agricoles existantes est autorisée, y compris par de nouveaux bâtiments agricoles, mais ceux-ci devront être à proximité de bâtiments existants : ils devront s'implanter à une 50 m maximum par rapport au bâtiment agricole existant, et ce, mesuré en tout point du nouveau bâtiment.

## L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Plan



### En secteur Nep

Les équipements publics techniques sont autorisés.

### VI.1.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Voir également les règles communes à toutes les zones.

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### VI.1.4. Zone N : Emprise au sol des constructions<sup>1</sup>

Sauf indications dans le document graphique VOLUMÉTRIQUES :

#### En secteur N

Annexes : 10 m<sup>2</sup> maximum

Extension habitation légalement autorisée : 30 m<sup>2</sup> maximum

#### En secteur Nep

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **1**.

#### En secteur Nj

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est fixée à **0**.

#### VI.1.5. Zone N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques<sup>2</sup>

Les constructions doivent être implantées à une distance de 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales. Les extensions et annexes peuvent s'implanter en prolongement des constructions déjà existantes.

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et em-

<sup>1</sup> Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

<sup>2</sup> Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

prises publiques, **les clôtures** seront édifiées **avec un recul de 2 mètres minimum**.

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, **les constructions** doivent être implantées **avec un recul de 10 mètres minimum**. Les extensions et annexes peuvent s'implanter en prolongement des constructions déjà existantes.

### VI.1.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>3</sup>

**En N** sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions (y compris extensions et annexes) doivent être implantées **avec un recul de 5 mètres minimum**.

**Non réglementé en Nep.**

### VI.1.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines doivent être implantées **sur la même unité foncière** qu'une construction d'habitation existante et **dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal**.

### VI.1.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions<sup>4</sup>

**Sauf indications dans le document graphique VOLUMÉTRIQUES**

**Pour les annexes**, la hauteur maximale est de **4 mètres**.

**En secteur Nep**, la hauteur maximale des constructions est de **4m**.

<sup>3</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

<sup>4</sup> Se reporter à la définition de la hauteur dans le LEXIQUE en annexe.

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

### VI.1.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

#### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

Les équipements d'énergies renouvelables, notamment eau chaude solaire et photovoltaïque, sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

#### ■ **Couleurs**

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

**La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.**

**Pour les bâtiments de plus de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.**

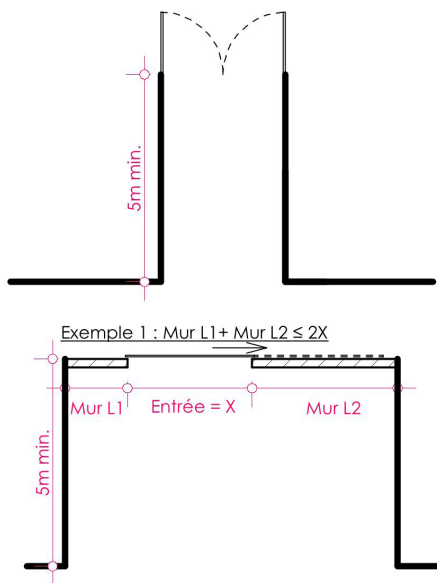
#### ■ **Les clôtures**

**Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être**

## réhabilités et prolongés.

**Les murs de clôture pleins (maximum 2 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés** au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants. Ils seront implantés à 5m en retrait de la limite sur la voie publique.



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

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

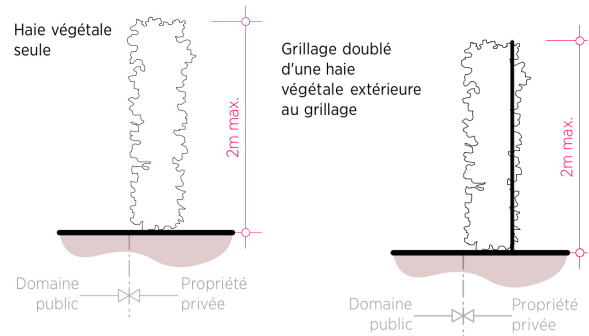
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

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

**Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.**

**Sur les emprises publiques comme en limite séparatives**, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur.



### VI.1.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

**Toute construction doit respecter à minima la norme de Réglementation Technique en vigueur (RT).**

### VI.1.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

**100% des espaces libres doivent être maintenus perméables.**

**Les arbres de hautes tiges doivent être un maximum conservés.**

### VI.1.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

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

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

### VI.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

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

### VI.1.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eau potable

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

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

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### VI.1.15. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.





---

## VII. ANNEXE 1 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)

---

## LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 1	LES DOMAINES ET BÂTIS REMARQUABLES
<p><u>LOCALISATION :</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mas Vedel</li> <li>– Domaine des Rives</li> <li>– Domaine de Lascours</li> <li>– Eglise St Julien (village)</li> <li>– Chapelle d'Aleyrac</li> <li>– Mas de Mussens</li> </ul>
<p><u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u></p>	<p>Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières.</p>
<p><u>PRESCRIPTION</u></p>	<p>Leur destruction ou transformation est interdite, hormis pour des éléments rapportés ne présentant aucune valeur patrimoniale ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment leur volumétrie.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite.</li> <li>– Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes.</li> <li>– Tous les éléments de décors, modénatures,... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons.</li> <li>– Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.</li> </ul> <p>Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site.</p> <p>Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.</p> <p>Il est rappelé que les deux églises étant inscrits au titre des monuments historiques, tout travaux devra faire l'objet d'une déclaration au moins 4 mois avant le démarrage des travaux (article L. 621-27 du code du patrimoine).</p> <p>La période de travaux devra être adaptée aux enjeux de la faune (selon les espèces potentielles), en évitant tout particulièrement les périodes de reproduction ou d'hibernation.</p>

<b>NUMÉRO 2</b>	<b>LES MAZETS, PUIITS, CROIX ET CALVAIRES, PUIITS, FONTAINES, CIMETIÈRES, PORCHES ET PORTAILS, BORNES KM, ANCIEN PANNEAU DE SIGNALISATION</b>
<u>LOCALISATION :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur le domaine public ou privé</li> </ul> repérage sur carte n°2
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont ici regroupés l'ensemble de constructions dites du «petit patrimoine»: liées aux aménagements hydrauliques, croix de chemin et les calvaires, mazets, porches, ....
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité: volumétrie, ouvertures, matériaux, couleurs. Seront préservés et remis en état si nécessaire les éléments en pierre. Seront préservés et non altérés les éléments creusés et mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus.</p> <p>Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : les croix, mais aussi leur corniche, leur socle et leur piédestal.</p> <p>Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine.</p> <p>Les espaces extérieurs en lien avec le patrimoine bâti (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.</p> <p>La période de travaux devra être adaptée aux enjeux de la faune (selon les espèces potentielles), en évitant tout particulièrement les périodes de reproduction ou d'hibernation.</p>

## LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

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

<b>NUMÉRO 3</b>	<b>PARCS, JARDINS ET BOISEMENTS REMARQUABLES, ESPACES DE PAYSAGE OUVERT À PRÉSERVER, ARBRES OU ALIGNEMENTS</b>
<u>LOCALISATION :</u>	Sur espaces public ou privé : localisation sur plan
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...).
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces.</p> <p>Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue.</p> <p>Pour les sujets isolés, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé : taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre.</p> <p>La période d'intervention devra être adaptée aux enjeux de la faune (selon les espèces potentielles), en évitant tout particulièrement les périodes de reproduction ou d'hibernation.</p>

## LES ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-23

<b>NUMÉRO 1</b>	<b>LES RIPISYLVES</b>
<u>LOCALISATION</u> :	Sont regroupées ici l'ensemble des ripisylves de la commune.
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	<p>Les ripisylves sont des composantes essentielles de la trame verte et bleue, à la fois par les cours d'eau eux-mêmes, mais aussi par les corridors générés par la végétation attenante liée à ces milieux spécifiques.</p> <p>Concernant leur rôle écologique, les ripisylves constituent un élément fondamental de par leur caractère transitionnel entre milieu aquatique et milieu terrestre, leur rôle d'habitats d'espèces (espaces de reproduction, lieux d'alimentation et d'abris) et de corridor écologique naturel (repère pour la faune, notamment pour les chauves-souris).</p>
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Ces espaces doivent être maintenus dans leur intégrité, tant sur le fonctionnement hydraulique que la faune et la flore. Ceci n'interdit pas leur entretien raisonné.</p> <p>Eviter les espèces invasives.</p>

<b>NUMÉRO 2</b>	<b>MURETS ET ARBRES ISOLÉS</b>
<u>LOCALISATION</u> :	Sont regroupées ici les murets et arbres isolés, refuges de la petite faune.
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	<p>murs et murets en pierres sèches</p> <p>vieux arbres</p>
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>L'objectif est de maintenir les habitats pour la faune, notamment le lézard ocellé dans les murets en pierres sèches.</p> <p>Murs et murets en pierres sèches : Maintien des ouvrages en pierres sèches, sans jointoiment.</p> <p>Vieux arbres : taille douce et maintien des houppiers</p>



---

## VIII. ANNEXE 2 - LEXIQUE

---

**Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.**

---

## ANNEXE

---

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

---

## APPAREILLAGE

---

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

---

## ARBRE DE HAUTE TIGE

---

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

---

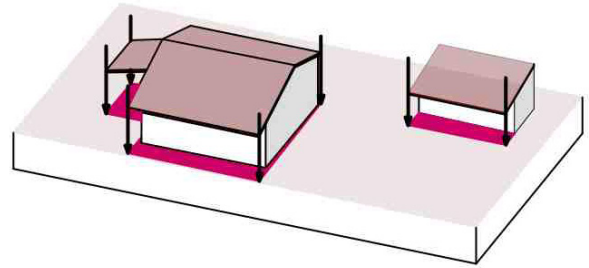
## EMPRISE AU SOL

---

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

---

## ESPACE VÉGÉTALISÉ

---

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

---

## EXTENSION

---

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## FAÇADE

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

## HABITAT INTERMÉDIAIRE

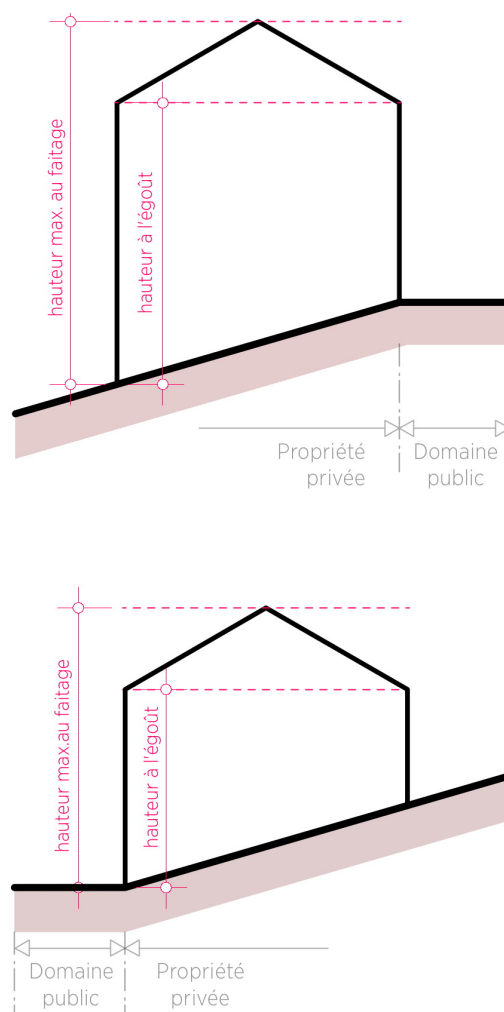
La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait « l'habitat social intermédiaire » par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

## HAUTEUR MAXIMALE



La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer.

---

## HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

---

Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

---

## LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

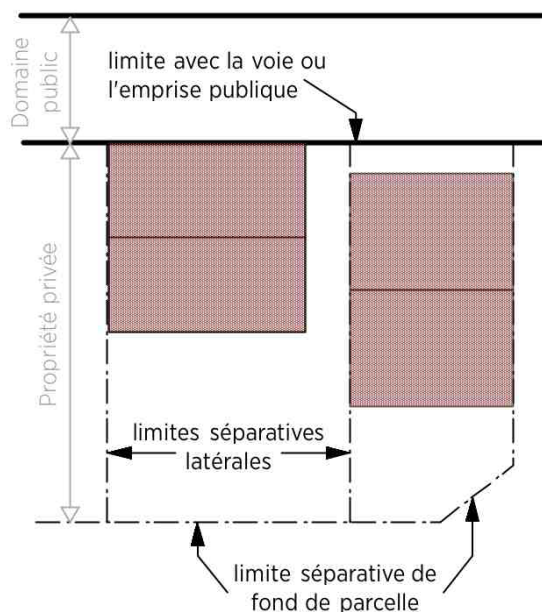
Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques telles que emprises ferroviaires, rues, places, squares et le domaine fluvial; ou les voies privées qui dessert le terrain, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

---

## LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

---

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



### □ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, courbes).

### □ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

---

## NIVEAU

---

La notion de nombre de niveaux vient compléter la hauteur (comptée en m). L'objectif est de gérer les hauteurs de façades (indépendamment de la hauteur totale comprenant aussi la toiture).

Dans cet esprit, est considéré comme niveau, tout volume d'une hauteur pouvant être considérée comme habitable (supérieure ou égale à 1,80m), y compris les sous-sols, combles, entre-sols,...

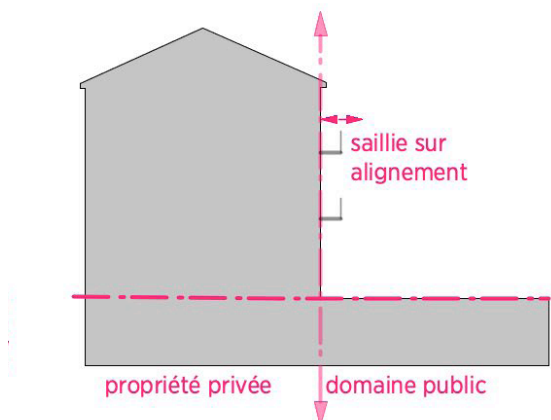
Ainsi, un sous-sol comprenant au moins une partie à 1,80m de hauteur sous plafond sera considéré comme un niveau et ce, quelle que soit sa destination (garage, vide-sanitaire,...) et ses ouvertures.

## OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

## SAILLIE SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiétement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches,...



## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R\*112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- > 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- > 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- > 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- > 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- > 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- > 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière compris dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.





---

## IX. ANNEXE 3 - PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES LOCALES ET CHARTE DE PLANTATION DE L'ARBRE

---

En aménageant sa parcelle, chacun de nous contribue à construire le paysage partagé par tous.

Choisir des essences locales, c'est respecter l'identité d'une région et préserver les caractéristiques des différents paysages du territoire.

C'est aussi se donner les meilleures chances de réussir ses plantations en sélectionnant des plantes adaptées aux conditions de sol et de climat de notre région et favorables au maintien voire au développement de la biodiversité.

Les aménagements paysagers doivent respecter quelques grands principes :

- L'utilisation d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques ;
- Une diversité d'essences dans la composition ;
- Le choix de jeunes plants, le plus souvent en racines nues pour une meilleure reprise ;
- L'exclusion d'espèces ornementales ou à caractère invasif, dont : Ailanthé (*Ailanthus glandulosa*), Ambroisie à feuille d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Sumac de Virginie (*Rhus typhina*), Arbre aux papillons (*Buddleya davidii*), Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), Erable négundo (*Acer negundo*), Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis*), Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Figuier de Barbarie (*Opuntia* spp.), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*)...

Le tableau suivant présente une liste des essences végétales à privilégier dans les aménagements paysagers dans l'enveloppe urbaine de Sauteyrargues et sur la commune (liste élaborée par le naturaliste d'ECOTONE à partir des essences observées sur la commune ou sur les communes limitrophes).

## 1. ARBRE DE HAUT JET

---

- Frêne commun
- Frêne à feuilles étroites
- Chêne sessile
- Chêne pubescent
- Chêne vert
- Tilleul à petite feuille
- Merisier
- Érable de Montpellier
- Noyer commun
- Micocoulier

## 2. INTERMÉDIAIRE

---

- Erable champêtre
- Pommier commun
- Amandier
- Poirier commun
- Prunier commun
- Figuier
- Arbousier
- Sureau noir
- Murier blanc

## 3. ARBUSTE BUISSONNANT

---

- Troène commun
- Nerprun purgatif
- Eglantier
- Cornouiller sanguin
- Viorne lantane
- Fusain d'Europe
- Nerprun alaterne
- Filaire
- Amélanchier
- Ciste
- Coronille
- Dorycnium
- Grenadier
- Laurier tin
- Pistachier lentisque
- Romarin, Thym, Lavande...