

*Département de Vaucluse*

Commune de  
**SÉRIGNAN-du-COMTAT**

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**3 – Règlement (*Pièce écrite*)**

<b>PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION</b>	<b>ARRET DU PROJET DE REVISION</b>	<b>APPROBATION</b>
19 avril 2011	25 mars 2013	<b>30 janvier 2014</b>



Claude BARNERON  
Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet  
26100 ROMANS

5.11.105  
janv.-14

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</b>	<b>5</b>
<b>2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>	<b>5</b>
<b>3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>	<b>6</b>
<b>4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.</b>	<b>7</b>
<b>5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES</b>	<b>9</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>32</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>33</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>38</b>
<b>ZONE UC</b>	<b>43</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>49</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>57</b>
<b>ZONE AUF</b>	<b>58</b>
<b>ZONE AUO</b>	<b>61</b>
<b>ZONE AUOE</b>	<b>67</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>71</b>
<b>ZONE A</b>	<b>72</b>
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>77</b>
<b>ZONE N</b>	<b>78</b>
<b>TITRE VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>83</b>
<b>ARTICLE 11 COMMUN A L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	<b>84</b>
<b>TITRE VIII - DEFINITIONS</b>	<b>89</b>
<b>TITRE IX - ANNEXES</b>	<b>95</b>
<b>ANNEXE 1 : ESPACES BOISES CLASSES</b>	<b>96</b>
<b>ANNEXE 2 : EMBLEMES RESERVES</b>	<b>97</b>

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été regroupées sous le titre VI.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UC, UCa, UE, UH, AUf, AUo, AUoe, A, Aj, As, N, Nh, Nj, Nm).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA,
  - UB pour UB,
  - UC pour UC et UCa
  - UE pour UE
  - UH pour UH
  - AUf pour AUf
  - AUo pour AUo,
  - AUoe pour AUoe
  - A pour A, Aj, et As
  - N pour N, Nh, Nj et Nm.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

**Les seize articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :**

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.
- Article 15** : Performances énergétiques des constructions.
- Article 16** : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier de PLU :
  - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc. ...
  - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché par la commune.
  - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
  - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.123-1, L.123-1-5 et R.123-4 à R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Commune de **SERIGNAN DU COMTAT**.

## **2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article R 111-2*      *refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

*Article R 111-4*      *refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à **compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.***

*Article R 111-15*      prescriptions spéciales pour les projets de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement.**

*Article R 111-21*      refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” : peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” peuvent être classés en zone AU les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” peuvent être classés en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites “ **zones N** ” peuvent être classés en zone N les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.**

---

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

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 123-1-9 du code de l'urbanisme).

## **6 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1-5 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER**

---

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En ce qui concerne les éléments bâtis repérés : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales et constructives.

En ce qui concerne les éléments végétaux repérés : l'abattage des arbres existants est interdit sauf pour motif sanitaire ou de sécurité. Les espaces concernés devront conserver un caractère dominant d'espace vert.

## **7 – APPLICATION DES REGLES EDICTEES POUR LES LOTISSEMENTS OU LES CONSTRUCTIONS SUR DES TERRAINS DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION FONCIERE**

---

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas aux règles édictées dans le présent règlement.

Par conséquent, pour les lotissement et constructions sur des terrains à diviser, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent à chaque lot ou terrain divisé et non à l'ensemble du tènement à lotir ou à diviser.

## **8 – RAPPELS CONCERNANT LA DEFENSE CONTRE L'INCENDIE**

---

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

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est tolérée. Toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

**TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES  
AUX RISQUES ET NUISANCES**

---

## **1 – PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT AÉRODROME ORANGE CARITAT**

Le P.E.B. de l'aérodrome Orange Caritat a été approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 1985. Il figure en annexe au présent P.L.U.

Il faut se reporter au document du P.E.B. lui-même pour disposer des périmètres des zones de bruit A, B et C. Le territoire de Sérignan du Comtat n'est concerné que par les zones B et C du P.E.B.

**Dans les zones de bruit ainsi délimitées s'appliquent les prescriptions suivantes en plus et prioritairement au règlement du P.L.U. :**

▪ **Dans les secteurs concernés par la zone B du P.E.B**

a) Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les maisons d'habitation individuelles non groupées à l'exception des immeubles d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole qui ne sont pas interdits (sous réserve des dispositions propres à chaque zone du PLU),
- les opérations groupées (lotissements et associations foncières) visant à l'implantation de constructions à usage d'habitation,
- les immeubles collectifs,
- la rénovation, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes entraînant un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants,
- les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain permettant le renouvellement des quartiers existants,

b) Sont soumises à condition les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de la population, que des normes d'isolation phonique soient fixées par l'autorité administrative et que le coût d'isolation soit à la charge du constructeur.

▪ **Dans les secteurs concernés par la zone C du P.E.B**

a) Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les opérations groupées (lotissements et associations foncières) visant à l'implantation de constructions à usage d'habitation,
- les immeubles collectifs,
- la rénovation, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes entraînant un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants,

b) Sont soumises à condition les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les maisons d'habitation individuelles non groupées sont admises à condition d'être situés dans des secteurs urbanisés et desservis par des équipements publics et sous réserve de n'entraîner qu'un faible accroissement de la population,
- les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain permettant le renouvellement des quartiers existants à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de la population,
- les opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de la population, que des normes d'isolation phonique soient fixées par l'autorité administrative et que le coût d'isolation soit à la charge du constructeur.

▪ **En outre, dans les secteurs concernés par les zones B ou C du P.E.B**

Sont soumises à condition les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les constructions autres que celles destinées à l'habitation, notamment celles à usage commercial ou de bureau, peuvent être admises si elles sont compatibles avec une utilisation rationnelle des terrains et infrastructures situées autour de l'aérodrome et qu'elles ne risquent pas d'entraîner, dans l'immédiat ou à terme, l'implantation d'une population permanente,
- les équipements publics de superstructure, à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes ou à l'activité aéronautique et qu'ils ne puissent trouver ailleurs une localisation mieux appropriée. Ils ne doivent en aucun cas être dimensionnés de telle sorte qu'ils induisent ou imposent un apport d'habitants nouveaux.

## 2 – ZONES DE DANGER LIÉES AU PIPELINE

La commune de SERIGNAN DU COMTAT est concernée par 2 canalisations de transport de matières dangereuses :

- le **pipeline Méditerranée Rhône** géré par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône- Direction de l'exploitation-38200 VILLETTE DE VIENNE, qui traverse la commune.

- l'**oléoduc de défense commune** (ODC) géré par la société TRAPIL, qui longe la limite Est du territoire communal sur la commune de Travaillan.

Ces canalisations génèrent des zones de dangers graves et très graves pour la vie humaine.

### Dans ces zones de dangers s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ;
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation sont les suivantes :

#### - Pour le **pipeline Méditerranée Rhône** :

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Branche	Type d'environnement	IRE (Zone des dangers significatifs)	PEL (Zone des dangers graves)	ELS (Zone des dangers très graves)	IRE PC (Zone des dangers significatifs)	PEL PC (Zone des dangers graves)	ELS PC (Zone des dangers très graves)
					Après mise en place d'une protection complémentaire		
B1	Implantation en zone rurale Cas général	320	310	210	60	50	45
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	390	310	210	85	50	45
	Implantation en zone urbaine	300	240	210	75	50	45

#### - Pour l'**oléoduc de défense commune** (ODC) :

Zones de danger	Distances préconisées	
	<i>Petite brèche</i>	<i>Grande brèche</i>
Zone des effets irréversibles	46 m	184 m
Zone des 1ers effets létaux	38 m	144 m
Zone des effets létaux significatifs	31 m	113 m

### **3 – ZONE SENSIBLE AU RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES**

---

Les eaux de ruissellement de la Montagne sont susceptibles d'inonder une partie des terrains situés au nord-est du village, en raison de la topographie et de la nature hydromorphe de ces terrains.

Les terrains concernés sont identifiés par une trame graphique particulière au document graphique du règlement dans laquelle s'applique des dispositions particulières qui seront rappelées dans le règlement de chacune des zones concernées :

- Le 1<sup>er</sup> plancher utile des constructions devra être surélevé de 0,8 m au moins par rapport au terrain naturel.
  - Les remblais sont interdits.
  - Les eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées dans un dispositif de rétention (d'un volume de 5m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée) avant rejet dans un dispositif d'infiltration ou dans le réseau si l'infiltration n'est techniquement pas possible. Le dispositif de rétention doit être équipé d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration ou le réseau. La cuve ou le bassin de rétention doit être équipé d'un système de vidange. Si le pétitionnaire souhaite récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage ou un usage sanitaire, il doit prévoir la mise en place d'une autre cuve de stockage réservée à cet usage.
-

#### **4 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INCENDIE DE FORÊT**

---

Le P.P.R. Incendie de Forêt du massif d'Uchaux a été approuvé par arrêté interdépartemental du 30 septembre 2011 et du 10 octobre 2011 par les préfets de la Drôme et de Vaucluse. Il s'impose à la Commune de SERIGNAN DU COMTAT au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U.

Il faut se reporter au document du P.P.R.I.F. lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du P.P.R.I.F. s'applique **en plus et prioritairement** à celui du P.L.U.

## **5 – PROJET DE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION DU BASSIN VERSANT DE L'AYGUES, DE LA MEYNE ET DU RIEU**

Un P.P.R.N. Inondation lié au bassin de l'Aygues de la Maine et du Rieu est en cours d'élaboration. Il a été soumis à enquête publique début 2011.

Les documents graphiques du P.L.U. mentionnent les différents secteurs de risques sous forme de trames soumises aux prescriptions suivantes, qui s'appliquent, **en plus et prioritairement** au règlement de chaque zone du P.L.U.

### **REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE ROUGE**

Les zones ROUGES (dénommées R) correspondent :

- Aux secteurs urbanisés (sauf centre ville urbain dense) soumis à un aléa fort,
- Aux secteurs non urbanisés, à caractère agricole ou naturel pour l'essentiel, soumis à un aléa fort ou moyen,
- Aux secteurs d'écoulement torrentiel des vallats et talwegs ;
- Aux secteurs situés à l'arrière immédiat des digues et exposé à un risque de rupture accidentelle (bandes de sécurité des digues).

L'ensemble de ces espaces doit être préservé strictement, compte-tenu des risques pour la sécurité des personnes et des biens, mais aussi de la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Le principe du PPR est d'y interdire toute nouvelle construction.

### **CHAPITRE 1 : PROJETS NOUVEAUX**

#### **Article 1 : Sont interdits**

**Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous.**

Sont notamment interdits :

- Les constructions nouvelles sauf cas listés à l'article 2
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, et de type R, U, J ainsi que les établissements spécialisés de type Centre d'Aide par le Travail (CAT) ;
- La création de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols au-dessous de la cote de référence,
- La création ou l'extension d'aires de camping caravanning,
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les remblais sauf ceux nécessaires aux projets autorisés des chapitre 1 / article 2 et chapitre 3, limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement.
- La reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue.

#### **Article 2 : Peuvent être autorisés**

Les projets nouveaux autorisés dans le présent article doivent respecter les prescriptions réglementaires de l'article 3, sauf disposition contraire du présent règlement

- La reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant sinistré, à l'exclusion des parties dont les murs porteurs ont été détruits par une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite. Les prescriptions qui s'appliquent lors

- d'une reconstruction sont celles de l'article 3 du règlement de la présente zone ; dans le cas d'une restauration, les dispositions qui s'appliquent sont celles du chapitre 2 ;
- L'extension limitée d'un bâtiment en vue notamment de la création d'une aire de refuge au-dessus de la cote de référence. Son emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>. L'extension au-dessous de la cote de référence ne comportera qu'un garage ou un vide sanitaire.
  - L'extension nécessaire à une activité économique existante (voir glossaire), y compris agricole, à l'exclusion des Etablissements Recevant du Public (ERP) et des bâtiments d'habitation et d'élevage, dans les conditions suivantes :
    - L'entreprise devra démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative dans un secteur non exposé aux risques.
    - Elle démontrera également que son projet global permet de minimiser son emprise au sol supplémentaire et de ne pas perturber l'écoulement des eaux. L'emprise au sol de l'extension d'activité, autres que des serres, sera limitée à 1000m<sup>2</sup>. Seules les serres légères de type « tunnel » seront admises, y compris au niveau du terrain naturel.
    - L'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité sur les biens et les personnes pour l'ensemble des bâtiments (extension comprise) en ayant notamment pour objectif de participer à la mise en sécurité de l'ensemble des personnes accueillies.
    - Le nombre de personnels accueillis ne devra pas augmenter de manière sensible.
    - Par exception à l'alinéa 1 de l'article 3.1, l'extension de l'activité au-dessous de la cote de référence pourra accueillir des activités sans occupation humaine prolongée (garage, stockage...), à l'exclusion du stockage de matières dangereuses ou polluantes.
  - La surélévation des constructions existantes :
    - à usage d'habitations, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
    - à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP), quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque
    - à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
  - L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation sensible de population, ni augmentation de la vulnérabilité des biens exposés au risque.
  - L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux au-dessous de la cote de référence destiné à la création de garage ou conduisant à une réduction du nombre et de la vulnérabilité des personnes et des biens.
  - Les clôtures avec un simple grillage.
  - Les clôtures avec mur bahut, à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

**Par exception à l'alinéa1 de l'article 3.1, si aucune autre solution alternative n'est technico-économiquement réalisable, les planchers habitables, des constructions admises ci-après, pourront être édifiés en-dessous de la côte de référence.**

- Les locaux sanitaires d'aires de camping caravanning, d'aires d'accueil des gens du voyage existants.
- Les piscines, à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation, la sécurité des personnes et des services de secours. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront si possible disposés hors d'eau.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est

également autorisée la création pour un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation.

- La création de garage individuel ou abri fermé dont la superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les abris ou appentis non-clos.
- La création ou l'extension de surfaces, affectées au stationnement de véhicules, ouvertes au public, y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels, sous réserve qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Elles doivent impérativement faire l'objet d'un mode de gestion approprié, afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers. A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en œuvre par le responsable du parking. Ces règles et le plan doivent être communiqués à la mairie pour être insérés au plan communal de sauvegarde mentionné au titre 8 du présent règlement.

### **Renouvellement urbain**

- Par exception aux alinéas 1 et 2 de l'article 1, peut être admise, lorsqu'aucune solution alternative technico-économiquement acceptable ne peut être mise en œuvre afin de transférer l'équipement dans une zone non exposée au risque ou exposée à un risque moindre :
  - la restructuration de tout équipement de service public ou d'intérêt collectif existant, pouvant entraîner des démolitions - reconstructions partielles ;
  - la démolition-reconstruction complète de tout équipement de service public ou d'intérêt collectif existant – sauf les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories et de types R, U et J ;

Les restructurations et reconstructions devront conduire à une réduction globale de la vulnérabilité. Elles respecteront les conditions suivantes :

  - les nouvelles constructions ne devront pas être implantées dans les couloirs d'écoulement rapide susceptible de provoquer leur destruction ;
  - leur terrain d'assiette pourra être différent de l'emprise initiale du bâtiment à démolir, afin notamment de réduire le niveau d'exposition au risque ;
  - les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions de l'article 3 ;
  - l'équipement devra faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers
- Par exception aux alinéas 1 et 2 de l'article 1, sont admises les constructions intégrées à une opération d'ensemble de renouvellement urbain associée à la réduction globale de la vulnérabilité, sous les conditions suivantes :
  - L'opération d'ensemble devra s'inscrire en zone urbanisée, présentant des enjeux de renouvellement urbain.

L'opération, qui pourra comprendre des constructions neuves, devra aussi réduire la vulnérabilité des constructions existantes, dans le cadre de leur démolition - reconstruction, de leur restructuration, ou de leur changement de destination.

  - A l'échelle de l'opération, l'organisation de l'urbanisation renouvelée devra conduire à une réduction globale de la vulnérabilité, qui pourra être associée, si elle est compatible avec cette exigence, à une augmentation maîtrisée de la population.

Concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories, et de types R, U et J, seule la restructuration de ceux déjà existants dans le périmètre de l'opération pourra être admise ; leur démolition-reconstruction complète sera interdite.

Les logements ne pourront être admis que s'il en existait initialement dans ce périmètre ;

L'implantation de nouvelles activités ou de nouveaux Etablissements Recevant du Public (ERP) de 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories, sauf de types R, U, J, pourra être admise.

- L'ensemble des travaux réalisés (nouvelles constructions, aménagements et changements de destination) devra se conformer aux prescriptions de la présente zone (l'article 3 pour les projets nouveaux, et le chapitre 2 pour les constructions existantes).
- L'opération devra intégrer, dès sa conception, une gestion optimisée de la crue, attestée par un homme de l'art dans le cadre d'une analyse hydraulique : ne pas implanter les bâtiments dans les couloirs d'écoulement rapide susceptibles de provoquer leur destruction et ne pas aggraver les aléas en amont et en aval du projet.
- Le périmètre de l'opération d'ensemble devra faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers dans le cadre du plan communal de sauvegarde mentionné au titre 8 du présent règlement.

### **Article 3 : Prescriptions applicables aux projets nouveaux**

Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Les planchers habitables doivent être implantés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence (voir Titre 1 Chapitre 3).

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes d'urbanisme devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessus.

### **CHAPITRE 2 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courante (incluant notamment les réfections, aménagements, remplacements, ...) des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.

### **CHAPITRE 3 : INFRASTRUCTURES DE SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF**

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (station d'épuration, électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, etc. ...) sont interdites, sauf à démontrer qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement acceptable, et à condition de limiter au maximum leur impact.

Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. Les stations d'épuration ainsi que les stations de pompage d'eau potable devront répondre aux préconisations fixées en application du code de l'environnement.

Les constructions devront résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements. Les équipements et réseaux sensibles à l'eau devront être situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence. De même, les réservoirs de stockage des produits polluants ou dangereux, ou à défaut leurs orifices non-étanches et événements, seront situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

- Les champs de centrales photovoltaïques au sol sont interdits.

Outre les infrastructures nouvelles autorisées au chapitre 1 – article 2, peuvent être autorisés :

- Les éoliennes dans la mesure où leurs dispositifs sensibles sont situés au-dessus de la cote de référence,
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, dans le respect du Code de l'Environnement.

## REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE ROUGE CLAIR

La zone ROUGE CLAIR (dénommée RC) correspond aux secteurs non urbanisés, à caractère agricole ou naturel pour l'essentiel, soumis à un aléa faible. Bien qu'il ne soit pas directement porté atteinte à la sécurité des personnes, l'ensemble de ces espaces doit être préservé strictement, compte-tenu de la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Le principe du PPR est d'y interdire toute nouvelle construction, tout en permettant le développement de l'activité agricole et le maintien des autres activités déjà présentes.

### CHAPITRE 1 : PROJETS NOUVEAUX

#### **Article 1 : Sont interdits**

**Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous.**

Sont notamment interdits :

- Les constructions nouvelles, sauf cas listés à l'article 2 ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories, et de type R, U, J ainsi que des établissements spécialisés de type Centre d'Aide par le Travail – (CAT),
- La création de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,;
- La création ou l'aménagement de sous-sols au-dessous de la cote de référence,
- La création ou l'extension d'aires de camping caravanning,
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les remblais sauf ceux nécessaires aux projets autorisés des chapitre 1 / article 2 et chapitre 3, limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement.
- La reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue.

#### **Article 2 : Peuvent être autorisés**

Les projets nouveaux autorisés dans le présent article doivent respecter les prescriptions réglementaires de l'article 3, sauf disposition contraire du présent règlement.

- La reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant sinistré, à l'exclusion des parties dont les murs porteurs ont été détruits par une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite. Les prescriptions qui s'appliquent lors d'une reconstruction sont celles de l'article 3 du règlement de la présente zone ; dans le cas d'une restauration, les dispositions qui s'appliquent sont celles du chapitre 2.
- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative technico-économiquement acceptable n'est envisageable ailleurs.

Le porteur de projet devra démontrer que ces constructions, notamment par leur emprise, leur localisation et leur implantation, n'entravent pas le libre écoulement des eaux et ne réduisent pas le champ d'expansion des crues. L'emprise au sol des constructions, autres que des serres, sera toutefois limitée à 1000m<sup>2</sup>, sauf à démontrer l'absolue nécessité de dépasser cette limite au regard de la spécificité de l'exploitation (culture de plein champ, culture fourragère...). Dans ce dernier cas, l'emprise au sol des constructions restera limitée à 1600 m<sup>2</sup>. Concernant les serres, seules les dispositifs légers de type « tunnel » seront admis, y compris au niveau du terrain naturel.

- L'extension limitée d'un bâtiment en vue notamment de la création d'une aire de refuge au-dessus de la cote de référence. Son emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>. L'extension au-dessous de la cote de référence ne comportera qu'un garage ou un vide sanitaire.

- L'extension nécessaire à une activité économique existante (voir glossaire), y compris agricole, à l'exclusion des Etablissements Recevant du Public (ERP) dans les conditions suivantes :
  - L'entreprise devra démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative dans un secteur non exposé aux risques.
  - Elle démontrera également que son projet global permet de minimiser son emprise au sol supplémentaire et de ne pas perturber l'écoulement des eaux. L'emprise au sol de l'extension d'activité, autres que des serres, sera limitée à 1000m<sup>2</sup>, sauf à démontrer l'absolue nécessité de dépasser cette limite au regard de la spécificité de l'exploitation (culture de plein champ, culture fourragère...). Dans ce dernier cas, l'emprise au sol des constructions restera limitée à 1600 m<sup>2</sup>. Concernant les serres, seules les dispositifs légers de type « tunnel » seront admis, y compris au niveau du terrain naturel.
  - Par exception à l'alinéa 1 de l'article 3.1, l'extension de l'activité au-dessous de la cote de référence pourra accueillir des activités sans occupation humaine prolongée (garage, stockage...), à l'exclusion du stockage de matières dangereuses ou polluantes.
- La surélévation et l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes.
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence.
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux au-dessous de la cote de référence destinée à la création de garage ou conduisant à une réduction du nombre et de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les clôtures avec un simple grillage.
- Les clôtures avec mur bahut, à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

**Par exception à l'alinéa1 de l'article 3.1, si aucune autre solution alternative n'est technico-économiquement réalisable, les planchers habitables, des constructions admises ci-après, pourront être édifiés en-dessous de la côte de référence.**

- Les piscines, à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation, la sécurité des personnes et des services de secours. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront si possible disposés hors d'eau.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation.
- La création de garage individuel ou abri fermé dont la superficie ne dépassera pas 20m<sup>2</sup>, ainsi que les abris ou appentis non-clos.
- La création de garages agricoles ;
- La création ou l'extension de surfaces affectées au stationnement de véhicules ouvertes au public, y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels, sous réserve qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Elles doivent impérativement faire l'objet d'un mode de gestion approprié, afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en œuvre par le responsable du parking. Ces règles et le plan doivent être communiqués à la mairie pour être insérés au plan communal de sauvegarde, mentionné au titre 8 du présent règlement

**Article 3 : Prescriptions applicables aux projets nouveaux**

Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Les planchers habitables doivent être implantés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence (voir Titre 1 Chapitre 3).

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes d'urbanisme devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessus.

**CHAPITRE 2 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courantes (incluant notamment les réfections, aménagements, remplacements, ...) des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.

**CHAPITRE 3 : INFRASTRUCTURES DE SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF**

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (station d'épuration, électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, etc. ...) sont interdites, sauf à démontrer qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement acceptable, et à condition de limiter au maximum leur impact.

Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. Les stations d'épuration ainsi que les stations de pompage d'eau potable devront répondre aux préconisations fixées en application du code de l'environnement.

Les constructions devront résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements. Les équipements et réseaux sensibles à l'eau devront être situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence. De même, les réservoirs de stockage des produits polluants ou dangereux, ou à défaut leurs orifices non-étanches et événements, seront situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

Outre les infrastructures nouvelles autorisées au chapitre 1 – article 2, peuvent être autorisés:

- Les éoliennes dans la mesure où leurs dispositifs sensibles sont situés au-dessus de la cote de référence,
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, dans le respect du Code de l'Environnement.
- Les champs de centrales photovoltaïques au sol pourront être admis sous réserve :
  - que les installations (et en particulier les mâts d'ancrage au sol) résistent aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements pour la crue de référence;
  - que le projet, notamment par son emprise, sa localisation et son implantation, n'entrave pas le libre écoulement des eaux et ne réduise pas le champ d'expansion des crues
  - que les équipements et réseaux sensibles à l'eau soient situés au minimum à 0.20m au-dessus de la cote de référence ;

## REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE ORANGE

La zone Orange dénommée O correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa moyen dans les zones urbaines, de loisirs, commerciales ou artisanales.

Le principe du PPR est d'y permettre des extensions limitées visant à améliorer la sécurité des personnes et à ne pas augmenter la population exposée.

### CHAPITRE 1 : PROJETS NOUVEAUX

#### **Article 1 : Sont interdits**

**Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous.**

Sont notamment interdits :

- Les constructions nouvelles, sauf cas particuliers listés à l'article 2 ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégories, et de type R, U, J ainsi que des établissements spécialisés de type Centre d'Aide par le Travail – (CAT),
- La création de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,;
- La création ou l'aménagement de sous-sols au-dessous de la cote de référence,
- La création ou l'extension d'aires de camping caravanning,
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les remblais sauf ceux nécessaires aux projets autorisés des chapitre 1 / article 2 et chapitre 3, limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement.
- La reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue.

#### **Article 2 : Peuvent être autorisés**

Les projets nouveaux autorisés dans le présent article doivent respecter les prescriptions réglementaires de l'article 3, sauf disposition contraire du présent règlement.

- La reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant sinistré, à l'exclusion des parties dont les murs porteurs ont été détruits par une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite. Les prescriptions qui s'appliquent lors d'une reconstruction sont celles de l'article 3 du règlement de la présente zone ; dans le cas d'une restauration, les dispositions qui s'appliquent sont celles du chapitre 2.
- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative technico-économiquement acceptable n'est envisageable ailleurs.

Le porteur de projet devra démontrer que ces constructions, notamment par leur emprise, leur localisation et leur implantation, n'entravent pas le libre écoulement des eaux et ne réduisent pas le champ d'expansion des crues. L'emprise au sol des constructions, autres que des serres, sera toutefois limitée à 1000m<sup>2</sup>. Seules les serres légères de type « tunnel » seront admises, y compris au niveau du terrain naturel.

- L'extension nécessaire à une activité économique existante (voir glossaire), y compris agricole, à l'exclusion des Etablissements Recevant du Public (ERP) et des bâtiments d'habitation et d'élevage dans les conditions suivantes :
  - L'entreprise devra démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative dans un secteur non exposé aux risques.
  - Elle démontrera également que son projet global permet de minimiser son emprise au sol supplémentaire et de ne pas perturber l'écoulement des eaux. L'emprise au sol de l'extension d'activité, autres que des serres, sera limitée à 1000m<sup>2</sup>. Seules les serres légères de type « tunnel » seront admises, y compris au niveau du terrain naturel.

- L'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité sur les biens et les personnes pour l'ensemble des bâtiments (extension comprise) en ayant notamment pour objectif de participer à la mise en sécurité de l'ensemble des personnes accueillies.
  - Le nombre de personnels accueillis ne devra pas augmenter de manière sensible.
  - Par exception à l'alinéa 1 de l'article 3.1, l'extension de l'activité au-dessous de la cote de référence pourra accueillir des activités sans occupation humaine prolongée (garage, stockage...), à l'exclusion du stockage de matières dangereuses ou polluantes.
- La surélévation et l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes :
  - à usage d'habitations, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP), quels que soient la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation sensible de population, ni augmentation de la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux au-dessous de la cote de référence destinée à la création de garage ou conduisant à une réduction du nombre et de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les clôtures avec un simple grillage.
- Les clôtures avec mur bahut, à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

**Par exception à l'alinéa 1 de l'article 3.1, si aucune autre solution alternative n'est technico-économiquement réalisable, les planchers habitables, des constructions admises ci-après, pourront être édifiés en-dessous de la cote de référence.**

- Les locaux sanitaires d'aires de camping caravanning, d'aires d'accueil des gens du voyage existants.
- Les piscines, à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation, la sécurité des personnes et des services de secours. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront si possible disposés hors d'eau.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation.
- La création de garage individuel ou abri fermé dont la superficie ne dépassera pas 20m<sup>2</sup>, ainsi que les abris ou appentis non-clos.
- La création de garages agricoles ;
- La création ou l'extension de surfaces affectées au stationnement de véhicules ouvertes au public, y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels, sous réserve qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Elles doivent impérativement faire l'objet d'un mode de gestion approprié, afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers. A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en œuvre par le responsable du parking. Ces règles et le plan doivent être communiqués à la mairie pour être insérés au plan communal de sauvegarde, mentionné au titre 8 du présent règlement

## Renouvellement urbain

- Par exception aux alinéas 1 et 2 de l'article 1, peut être admise, lorsqu'aucune solution alternative technico-économiquement acceptable ne peut être mise en œuvre afin de transférer l'équipement dans une zone non exposée au risque ou exposée à un risque moindre
  - la restructuration de tout équipement de service public ou d'intérêt collectif existant, pouvant entraîner des démolitions - reconstructions partielles ;
  - la démolition-reconstruction complète de tout équipement de service public ou d'intérêt collectif existant – sauf les établissements recevant du public de 1ère, 2ème et 3ème catégories et de types R, U et J.
 Les restructurations et reconstructions devront conduire à une réduction globale de la vulnérabilité. Elles respecteront les conditions suivantes :
  - les nouvelles constructions ne devront pas être implantées dans les couloirs d'écoulement rapide susceptible de provoquer leur destruction ;
  - leur terrain d'assiette pourra être différent de l'emprise initiale du bâtiment à démolir, afin notamment de réduire le niveau d'exposition au risque ;
  - les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions de l'article 3 ;
  - l'équipement devra faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers.
  
- Par exception aux alinéas 1 et 2 de l'article 1, sont admises les constructions intégrées à une opération d'ensemble de renouvellement urbain associée à la réduction globale de la vulnérabilité, sous les conditions suivantes :
  - L'opération d'ensemble devra s'inscrire en zone urbanisée, présentant des enjeux de renouvellement urbain.
  - L'opération, qui pourra comprendre des constructions neuves, devra aussi réduire la vulnérabilité des constructions existantes, dans le cadre de leur démolition - reconstruction, de leur restructuration, ou de leur changement de destination.
    - A l'échelle de l'opération, l'organisation de l'urbanisation renouvelée devra conduire à une réduction globale de la vulnérabilité, qui pourra être associée, si elle est compatible avec cette exigence, à une augmentation maîtrisée de la population. Concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégories, et de types R, U et J, seule la restructuration de ceux déjà existants dans le périmètre de l'opération pourra être admise ; leur démolition-reconstruction complète sera interdite. Les logements ne pourront être admis que s'il en existait initialement dans ce périmètre ; L'implantation de nouvelles activités ou de nouveaux Etablissements Recevant du Public (ERP) de 4ème et 5ème catégories, sauf de types R, U, J, pourra être admise.
      - L'ensemble des travaux réalisés (nouvelles constructions, aménagements et changements de destination) devra se conformer aux prescriptions de la présente zone (l'article 3 pour les projets nouveaux, et le chapitre 2 pour les constructions existantes).
      - L'opération devra intégrer, dès sa conception, une gestion optimisée de la crue, attestée par un homme de l'art dans le cadre d'une analyse hydraulique : ne pas implanter les bâtiments dans les couloirs d'écoulement rapide susceptibles de provoquer leur destruction et ne pas aggraver les aléas en amont et en aval du projet.
      - Le périmètre de l'opération d'ensemble devra faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers dans le cadre du plan communal de sauvegarde mentionné au titre 8 du présent règlement.

### **Article 3 : Prescriptions applicables aux projets nouveaux**

Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Les planchers habitables doivent être implantés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence (voir Titre 1 Chapitre 3).

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes d'urbanisme

devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessus.

## **CHAPITRE 2 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courantes (incluant notamment les réfections, aménagements, remplacements, ...) des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.

## **CHAPITRE 3 : INFRASTRUCTURES DE SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF**

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (station d'épuration, électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, etc. ...) sont interdites, sauf à démontrer qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement acceptable, et à condition de limiter au maximum leur impact.

Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. Les stations d'épuration ainsi que les stations de pompage d'eau potable devront répondre aux préconisations fixées en application du code de l'environnement.

Les constructions devront résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements. Les équipements et réseaux sensibles à l'eau devront être situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence. De même, les réservoirs de stockage des produits polluants ou dangereux, ou à défaut leurs orifices non-étanches et événements, seront situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

Outre les infrastructures nouvelles autorisées au chapitre 1 – article 2, peuvent être autorisés :

- Les éoliennes dans la mesure où leurs dispositifs sensibles sont situés au-dessus de la cote de référence,
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, dans le respect du Code de l'Environnement.
- Les champs de centrales photovoltaïques au sol pourront être admis sous réserve :
  - que les installations (et en particulier les mâts d'ancrage au sol) résistent aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements pour la crue de référence;
  - que le projet, notamment par son emprise, sa localisation et son implantation, n'entrave pas le libre écoulement des eaux et ne réduise pas le champ d'expansion des crues
  - que les équipements et réseaux sensibles à l'eau soient situés au minimum à 0.20m au-dessus de la cote de référence ;

Ces conditions seront démontrées dans le cadre d'une analyse hydraulique réalisée par un homme de l'art.

## REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE JAUNE

La zone Jaune dénommée J correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains, les secteurs urbanisés.

Le principe du PPR est d'y permettre un développement compatible avec l'exposition au risque.

### CHAPITRE 1 : PROJETS NOUVEAUX

#### **Article 1 : Sont interdits**

**Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous.**

Sont notamment interdits :

- La création d'Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, quel que soit le type,
- La création d'Etablissements Recevant du Public (ERP) de 4ème et 5ème catégorie de type R, U et J, sauf si l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone à risque est démontrée (y compris hors commune dans un document d'analyse territoriale basé essentiellement sur l'examen des contraintes spatiales)
- La création ou l'aménagement de sous-sols au-dessous de la cote de référence,
- La création de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- La création ou l'extension d'aires de camping caravanning
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les remblais sauf ceux nécessaires aux projets autorisés des chapitre 1 / article 2 et chapitre 3, limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement.
- La reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue

#### **Article 2 : Peuvent être autorisés**

Les projets nouveaux autorisés dans le présent article doivent respecter les prescriptions réglementaires de l'article 3, sauf disposition contraire du présent règlement.

- La reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant sinistré, à l'exclusion des parties dont les murs porteurs ont été détruits par une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite. Les prescriptions qui s'appliquent lors d'une reconstruction sont celles de l'article 3 du règlement de la présente zone ; dans le cas d'une restauration, les dispositions qui s'appliquent sont celles du chapitre 2 ;
- La création de constructions :
  - à usage d'habitations (individuelles ou collectives),
  - à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP) classés en 4ème et 5ème catégorie sauf ceux de type R, U et J,
  - à usage professionnel, d'activité ou de stockage. Pour les établissements spécialisés de type CAT, l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone à risque devra être démontrée (y compris hors commune)
- L'extension de l'emprise au sol et la surélévation des constructions existantes :
  - à usage d'habitations (individuelles ou collectives),
  - à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP) classés en 4ème et 5ème catégorie hors R,U et J limités à 360 personnes, soit 20% de plus de la capacité maximum de la quatrième catégorie. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la

totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

- à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP) classés en 4ème et 5ème catégorie, de type R, U et J soit 20% de plus de la capacité maximum de la quatrième catégorie, dans la mesure où le maintien du fonctionnement du bâtiment est assuré en période de crue .S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
- à usage professionnel, d'activité ou de stockage. Pour les établissements spécialisés de type CAT. Le maintien du fonctionnement du bâtiment sera assuré en période de crue Dans tous les cas, s'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
- à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP) classés en 1ère, 2ème, 3ème catégorie quel que soit le type, à condition que l'augmentation de l'effectif ne dépasse pas 10 % de la capacité d'accueil à la date d'approbation du PPR. Le maintien du fonctionnement du bâtiment devra être assuré en période de crue et la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence.
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux existants au-dessous de la cote de référence destinée à la création de garage ou conduisant à une réduction du nombre et de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les clôtures avec un simple grillage.
- Les clôtures avec mur bahut, à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

**Par exception à l'alinéa1 de l'article 3.1, si aucune autre solution alternative n'est technico-économiquement réalisable, les planchers habitables, des constructions admises ci-après, pourront être édifiés en-dessous de la côte de référence.**

- Les locaux sanitaires d'aires de camping caravanning, d'aires d'accueil des gens du voyage existants.
- Les piscines, à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation, la sécurité des personnes et des services de secours. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront si possible disposés hors d'eau.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation.
- La création de garage individuel ou abri fermé dont la superficie ne dépassera pas 20m², ainsi que les abris ou appentis non-clos.
- La création de garages agricoles
- La création ou l'extension de surfaces affectées au de stationnement de véhicules ouvertes au public, y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels, sous réserve qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Elles doivent impérativement faire l'objet d'un mode de gestion approprié, afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers

A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en œuvre par le responsable du parking. Ces règles et le plan doivent être communiqués à la mairie pour être insérés au plan communal de sauvegarde, mentionné au titre 8 du présent règlement ;

## Renouvellement urbain

- Par exception à l'alinéa 1 de l'article 1, peut être admise, lorsque aucune solution alternative technico-économiquement acceptable ne peut être mise en œuvre afin de transférer l'équipement dans une zone non exposée au risque ou exposée à un risque moindre, la restructuration ou la démolition-reconstruction complète des établissements recevant du public existants de 1ère, 2ème et 3ème catégories.

Les restructurations et reconstructions devront conduire à une réduction globale de la vulnérabilité. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- les nouvelles constructions ne devront pas être implantées dans les couloirs d'écoulement rapide susceptible de provoquer leur destruction ;
- leur terrain d'assiette pourra être différent de l'emprise initiale du bâtiment à démolir, afin notamment de réduire le niveau d'exposition au risque ;
- les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions de l'article 3 ;
- l'équipement devra faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain, la restructuration ou la démolition-reconstruction complète des équipements existants dans le périmètre de l'opération seront autorisées. Le projet d'ensemble devra conduire à une réduction globale de la vulnérabilité par rapport à la situation initiale, qui pourra être associée, si elle est compatible avec cette exigence, à une augmentation maîtrisée de la population accueillie.

- L'ensemble des travaux réalisés (nouvelles constructions, aménagements et changements de destination) devra se conformer aux prescriptions de la présente zone (l'article 3 pour les projets nouveaux, et le chapitre 2 pour les constructions existantes).
- L'opération devra intégrer, dès sa conception, une gestion optimisée de la crue, attestée par un homme de l'art dans le cadre d'une analyse hydraulique : ne pas implanter les bâtiments dans les couloirs d'écoulement rapide susceptibles de provoquer leur destruction et ne pas aggraver les aléas en amont et en aval du projet.
- Le périmètre de l'opération d'ensemble devra faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers dans le cadre du plan communal de sauvegarde mentionné au titre 8 du présent règlement.

### **Article 3 : Prescriptions applicables aux projets nouveaux**

Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Les planchers habitables doivent être implantés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence (voir Titre 1 Chapitre 3).

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes d'urbanisme devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessus.

### **CHAPITRE 2 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courants (incluant notamment les réfections, aménagements, remplacements, ...) des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.

### **CHAPITRE 3 : INFRASTRUCTURES DE SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF**

Outre les infrastructures nouvelles autorisées au chapitre 1 – article 2, peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (station d'épuration, électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, etc. ...), si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement acceptable, et à condition de limiter au maximum leur impact.

Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. Les stations d'épuration ainsi que les stations de pompage d'eau potable devront répondre aux préconisations fixées en application du code de l'environnement.

Les constructions devront résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements. Les équipements et réseaux sensibles à l'eau devront être situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence. De même, les réservoirs de stockage des produits polluants ou dangereux, ou à défaut leurs orifices non-étanches et événements, seront situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

- Les éoliennes dans la mesure où leurs dispositifs sensibles sont situés au-dessus de la cote de référence,
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, dans le respect du Code de l'Environnement.
- Les champs de centrales photovoltaïques au sol pourront être admis sous réserve :
  - que les installations (et en particulier les mâts d'ancrage au sol) résistent aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements pour la crue de référence ;
  - que le projet, notamment par son emprise, sa localisation et son implantation, n'entrave pas le libre écoulement des eaux et ne réduise pas le champ d'expansion des crues
  - que les équipements et réseaux sensibles à l'eau soient situés au minimum à 0.20m au-dessus de la cote de référence ;

## REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE VERTE

La zone Verte dénommée V correspond aux zones d'aléa résiduel. Il s'agit des secteurs compris entre la limite de la crue de référence et la limite du lit majeur hydrogéomorphologique

### CHAPITRE 1 : PROJETS NOUVEAUX

#### **Article 1 : Sont interdits**

- La création ou l'aménagement de sous-sols

#### **Article 2 : Peuvent être autorisés**

Les projets nouveaux autorisés dans le présent article doivent respecter les prescriptions réglementaires de l'article 3

- Tout type de construction ou aménagement
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, et de type R, U, J ainsi que les établissements spécialisés de type Centre d'Aide par le Travail (CAT), si l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone à risque est démontrée (y compris hors commune dans un document d'analyse territoriale basé essentiellement sur l'examen des contraintes spatiales) ;
- La création de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, si l'impossibilité d'une implantation alternative est démontrée.

Disposition concernant les axes d'écoulement pour les vallats figurant sur la cartographie réglementaire du PPRi de l'Aygues, sous forme de traits bleus : l'implantation des constructions devra respecter une marge de recul de part et d'autre de l'axe des vallats :

- de 20 mètres, si la zone verte va au-delà de cette marge ;
- limitée à l'emprise de la zone verte sinon.

Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les annexes restent néanmoins autorisées. Elles devront être éloignées le plus possible du bord du vallat.

#### **Article 3 : Prescriptions applicables aux projets nouveaux**

Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Les planchers habitables doivent être implantés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

Toutefois, par exception, et si aucune autre solution alternative n'est technico-économiquement réalisable, peuvent être admis au niveau du terrain naturel les locaux techniques tels que : sanitaires, vestiaires, garages... Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence (voir Titre I Chapitre 3).

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes d'urbanisme devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessus.

### CHAPITRE 2 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courantes (incluant notamment les réfections, aménagements, remplacements, ...) des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.

### **CHAPITRE 3 : INFRASTRUCTURES DE SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF**

Outre les infrastructures nouvelles autorisées au chapitre 1 – article 2, peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (station d'épuration, électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, etc. ...), si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement acceptable, et à condition de limiter au maximum leur impact.

Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. Les stations d'épuration ainsi que les stations de pompage d'eau potable devront répondre aux préconisations fixées en application du code de l'environnement.

Les constructions devront résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements. Les équipements et réseaux sensibles à l'eau devront être situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence. De même, les réservoirs de stockage des produits polluants ou dangereux, ou à défaut leurs orifices non-étanches et événements, seront situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

- Les éoliennes dans la mesure où leurs dispositifs sensibles sont situés au-dessus de la cote de référence,
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, dans le respect du Code de l'Environnement.
- Les champs de centrales photovoltaïques au sol pourront être admis sous réserve
  - que les équipements et réseaux sensibles à l'eau soient situés au minimum à 0.20m au-dessus de la cote de référence ;

#### **A l'intérieur de la bande d'écoulement des vallats cartographiée, sont interdits :**

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (station d'épuration, électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, etc. ...), sauf à démontrer qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement acceptable, et à condition de limiter au maximum leur impact.

Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. Les stations d'épuration ainsi que les stations de pompage d'eau potable devront répondre aux préconisations fixées en application du code de l'environnement.

Les constructions devront résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements. Les équipements et réseaux sensibles à l'eau devront être situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence. De même, les réservoirs de stockage des produits polluants ou dangereux, ou à défaut leurs orifices non-étanches et événements, seront situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

- Les champs de centrales photovoltaïques au sol.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

La zone UA est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UA correspond au centre ancien du village, où le bâti est très dense. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.) et les caractéristiques du tissu urbain.

*La zone UA est concernée par **des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

*La zone UA est concernée par un **secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, représenté au document graphique du P.L.U. par une trame spécifique et soumis à des **prescriptions particulières figurant au Titre II du règlement et rappelées ci-après.***

### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination des commerces, bureaux et constructions à usage artisanal sur les rues signalées sur le document graphique,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les remblais sont interdits.**

### **ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UA sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale, artisanale ou de bureau et qu'elles soient de type traditionnel.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les climatiseurs et pompes à chaleur à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade.

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, s'applique la condition suivante pour toutes les constructions autorisées : le 1<sup>er</sup> plancher utile des constructions devra être surélevé de 0,8 m au moins par rapport au terrain naturel.**

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

### **ARTICLE UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

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

### **ARTICLE UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, les eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées dans un dispositif de rétention (d'un volume de 5m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée) avant rejet dans un dispositif d'infiltration ou dans le réseau si l'infiltration n'est techniquement pas possible. Le dispositif de rétention doit être équipé d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration ou le réseau. La cuve ou le bassin de rétention doit être équipé d'un système de vidange. Si le pétitionnaire souhaite récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage ou un usage sanitaire, il doit prévoir la mise en place d'une autre cuve de stockage réservée à cet usage.

#### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter à l'alignement** des voies et places publiques existantes ou prévues.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Lorsque le projet intéresse un ilot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant.

### **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En bordure des voies, les constructions **doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre**, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement, sauf si cela impose une façade sur rue supérieure à 14 m de large, auquel cas la construction peut s'implanter sur une seule des limites latérales.

**Au-delà de cette profondeur de 15 m, sont admises :**

- les constructions à usage d'annexes de l'habitation ou à usage commercial le long des limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.
- les constructions à usage d'habitation le long des limites séparatives sous réserve qu'elles prennent jour dans une cour d'au moins 30 m<sup>2</sup> de surface et que les vues directes dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 m.
- toutes les constructions principales à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment, cette distance ne pouvant jamais être inférieure à 4 m.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Lorsque le projet intéresse un ilot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions**

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur sera limitée à celle des immeubles immédiatement voisins (ou à celle de l'égout du toit des immeubles voisins).

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

### **ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

### **ARTICLE UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

#### **Habitation :**

- 1 place par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

#### **Commerce et artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> :**

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de surface de plancher.

#### **Bureaux :**

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

#### **Hôtel et Restaurant :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (sans cumul pour hôtel-restaurant).

#### **Entrepôt :**

- La surface réservée au stationnement doit être au moins égale à 10% de la surface de planchers.

#### **Equipement recevant du public :**

- 1 place pour 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

### **ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de construction, les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou replantées si le maintien est impossible.

### **ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UA 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## ZONE UB

La zone UB est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UB correspond à l'extension proche du centre ancien, où le bâti est hétérogène. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

*La zone UB est concernée par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

*La zone UB est concernée par un **secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, représenté au document graphique du P.L.U. par une trame spécifique et soumis à des **prescriptions particulières figurant au Titre II du règlement et rappelées ci-après.***

### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, sauf dans les cas mentionnés à l'article UB2,
- Les constructions à usage agricole, sauf dans les cas mentionnés à l'article UB2,
- Le changement de destination des commerces, bureaux et constructions à usage artisanal sur les rues signalées sur le document graphique,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les remblais sont interdits.**

### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UB sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale, artisanale ou de bureau et qu'elles présentent un traitement architectural traditionnel.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes, à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition, soit d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, soit de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas de sinistre de ne pas causer de dommages irréparables pour les personnes et les biens.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les climatiseurs et pompes à chaleur à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés en toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou en façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m.

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, s'applique la condition suivante pour toutes les constructions autorisées : le 1<sup>er</sup> plancher utile des constructions devra être surélevé de 0,8 m au moins par rapport au terrain naturel.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

### **ARTICLE UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur.  
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

#### **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Dans le cas où la largeur de la voie ne peut être portée à 4 m, elle devra comporter une aire de croisement ou de retournement tous les 60 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

### **ARTICLE UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, les eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées dans un dispositif de rétention (d'un volume de 5m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée) avant rejet dans un dispositif d'infiltration ou dans le réseau si l'infiltration n'est techniquement pas possible. Le dispositif de rétention doit être équipé d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration ou le réseau. La cuve ou le bassin de rétention doit être équipé d'un système de vidange. Si le pétitionnaire souhaite récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage ou un usage sanitaire, il doit prévoir la mise en place d'une autre cuve de stockage réservée à cet usage.

#### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

#### **ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter à l'alignement** des voies et places publiques existantes ou prévues.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Si plusieurs constructions existantes sont implantées en retrait, un retrait similaire est admis.
- Lorsque le projet intéresse un îlot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant.

#### **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions **doivent s'implanter**

- **en limite séparative,**
- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

#### **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support de la construction.

#### **ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, **à l'égout du toit**, ne peut excéder **9 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

**ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

**ARTICLE UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

**Habitation :**

- 1 place par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

**Commerce et artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> :**

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de surface de plancher.

**Bureaux :**

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

**Hôtel et Restaurant :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (sans cumul pour hôtel-restaurant).

**Entrepôt :**

- La surface réservée au stationnement doit être au moins égale à 10% de la surface de planchers.

**Equipement recevant du public :**

- 1 place pour 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

**ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Au moins 20% des espaces libres de construction ne doivent pas être imperméabilisés.

Les surfaces libres de construction, les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou replantées en cas de maintien impossible.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

La construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

**ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Dans l'ensemble de la zone UB, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,8.

**ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UB 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## ZONE UC

La zone UC est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UC correspond aux extensions urbaines où l'habitat de type pavillonnaire est dominant. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

La zone UC comprend :

- un **secteur UCa** relevant de l'assainissement autonome.
- un **secteur UCp** d'intérêt paysager correspondant au quartier St Marcel.

*La zone UC est concernée par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

*La zone UC est également concernée par le **Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux**. Dans les secteurs concernés se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.*

*La zone UC est concernée par un **secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, représenté au document graphique du P.L.U. par une trame spécifique et soumis à des **prescriptions particulières figurant au Titre II du règlement et rappelées ci-après.***

*La zone UC est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »*

### **ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole, sauf dans les cas mentionnés à l'article UC2,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sauf dans les cas mentionnés à l'article UC2.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.**

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les remblais sont interdits.**

## **ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone UC sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale, artisanale ou de bureau et qu'elles soient de type traditionnel.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m.

### **En outre dans le secteur concerné par la servitude de logement S3 :**

- un programme comportant au moins 6 logements en petit collectif ou habitat intermédiaire et au moins 8 logements individuels purs et groupés doit être réalisé. En outre au moins 4 de ces logements doivent être des logements aidés.

- les opérations de constructions doivent être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU)

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales,** s'applique la condition suivante pour toutes les constructions autorisées : le 1<sup>er</sup> plancher utile des constructions devra être surélevé de 0,8 m au moins par rapport au terrain naturel.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.**

## **ARTICLE UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur.  
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

## VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Dans le cas où la largeur de la voie ne peut être portée à 4 m, elle devra comporter une aire de croisement ou de retournement tous les 60 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

## **ARTICLE UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, **sauf dans le secteur UCa**, où en l'absence de réseau, il devra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, les eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées dans un dispositif de rétention (d'un volume de 5m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée) avant rejet dans un dispositif d'infiltration ou dans le réseau si l'infiltration n'est techniquement pas possible. Le dispositif de rétention doit être équipé d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration ou le réseau. La cuve ou le bassin de rétention doit être équipé d'un système de vidange. Si le pétitionnaire souhaite récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage ou un usage sanitaire, il doit prévoir la mise en place d'une autre cuve de stockage réservée à cet usage.

### AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

## **ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé **sauf** :

- **dans le secteur UCa** où, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.

- **dans le secteur UCp** où, la superficie des terrains concernés par une autorisation du droit des sols doit être au minimum de 800 m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

### **ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum** par rapport à l'axe des voies et respecter une marge de recul **de 4 mètres minimum** à partir de la limite du domaine public.

Le long des rivières ou canaux, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant)
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions **doivent s'implanter**

- **en limite séparative,**
- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

### **ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain support de la construction.

### **ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, **à l'égout du toit**, ne peut excéder **7 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

### **ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

## **ARTICLE UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

### **Habitation :**

- 1 place par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

### **Commerce et artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> :**

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de surface de plancher.

### **Bureaux :**

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

### **Hôtel et Restaurant :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (sans cumul pour hôtel-restaurant).

### **Entrepôt :**

- La surface réservée au stationnement doit être au moins égale à 10% de la surface de planchers.

### **Equipement recevant du public :**

- 1 place pour 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

## **ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de construction, les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

La construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

**ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Dans l'ensemble de la zone UC, le COS est limité à 0,30 sauf pour les constructions à usage d'activité, pour lesquelles le COS est limité à 0,4 et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le COS n'est pas règlementé.

**ARTICLE UC 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UC 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

# ZONE UE

La zone UE est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UE correspond aux secteurs réservés aux activités économiques. Elle comprend la zone d'activités ainsi que des sites où sont implantées des entreprises.

La zone UE comprend un **secteur UEa** relevant de l'assainissement autonome.

***La zone UE est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

La zone UE est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances ».

## **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas mentionnés à l'article UE2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les installations classées soumises à autorisation, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sauf dans les cas mentionnés à l'article UE2.
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

## **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UE sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- L'aménagement (sans extension ni annexe) des constructions à usage d'habitation existantes,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation, à condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs, caserne de pompiers...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière, dans ce dernier cas, la surface totale des ombrières ne pourra excéder 20% de la surface de terrain libre de construction) ou à la façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 12 m.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

### **ARTICLE UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

#### **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 6 mètres.

### **ARTICLE UE4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, **sauf dans le secteur UEa**, où en l'absence de réseau, il devra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le déversement dans le réseau public des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau collectif pluvial que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

##### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

#### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé **sauf dans le secteur UEa** où, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.

### **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de :**

- **25 mètres minimum de l'axe de la RD43,**
- **10 mètres minimum de l'axe des autres RD et VC,**
- **5 mètres minimum de l'axe des voies privées.**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

### **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **60 %** de la surface totale du terrain support des constructions. Les surfaces imperméabilisées ne pourront, quant à elles, excéder 70% de la superficie de ce terrain.

### **ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, **à l'égout du toit**, ne peut excéder **7 mètres**, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 12 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

### **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

### **ARTICLE UE12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

L'accès aux aires de stationnement réalisées dans la marge de recul vis-à-vis des voies devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

**ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les aires de stationnement des véhicules légers seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble : un arbre d'ombrage pour 4 places de stationnement.

Les voies publiques ou privées comporteront des plantations d'alignement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un espace planté permettant son intégration paysagère.

**ARTICLE UE 14- Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UE 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## ZONE UH

La zone UH est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UH est réservée aux activités d'hébergement hôtelier.

### **ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone UH sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou des activités autorisées dans la zone.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UH sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de bardage métallique ou synthétique),
- Les constructions à usage de bureau et de commerce sous réserve d'être liées et accessoires aux activités d'hébergement hôtelier,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m.

### **ARTICLE UH 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

## **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

## **ARTICLE UH 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

## **ARTICLE UH 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum** par rapport à l'axe des voies et respecter une marge de recul **de 4 mètres minimum** à partir de la limite du domaine public.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres**.

## **ARTICLE UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UH 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support de la construction.

### **ARTICLE UH 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder **7 mètres**.

### **ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

### **ARTICLE UH 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, et devra notamment respecter les normes suivantes :

#### **Hôtel et Restaurant :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (sans cumul pour hôtel-restaurant).

#### **Equipement recevant du public :**

- 1 place pour 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **ARTICLE UH 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de construction, les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales.

La construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

### **ARTICLE UH 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE UH 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UH 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE AUf

Les zones AUf correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune, insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les équipements publics nécessaires seront réalisés.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra être obtenue à l'occasion d'une révision ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

*La zone AUf est concernée par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

*La zone AUf est concernée par un **secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, représenté au document graphique du P.L.U. par une trame spécifique et soumis à des **prescriptions particulières figurant au Titre II du règlement et rappelées ci-après.***

### **ARTICLE AUf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUf2 sont interdites.

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, les remblais sont interdits.

### **ARTICLE AUf 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux, ne remet pas en cause l'aménagement ultérieur du secteur et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de gestions des eaux de ruissellement et de lutte contre le risque d'inondation.
- Les clôtures à condition, dans les secteurs soumis à risques d'inondation, qu'elles soient constituées de manière à ne pas gêner l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, s'applique la condition suivante pour toutes les constructions autorisées : le 1<sup>er</sup> plancher utile des constructions devra être surélevé de 0,8 m au moins par rapport au terrain naturel.

### **ARTICLE AUf 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

### **ARTICLE AUf 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Non réglementé

**ARTICLE AUf 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**ARTICLE AUf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et places publiques.**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**ARTICLE AUf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative.**

**ARTICLE AUf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE AUf 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE AUf 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE AUf 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

**ARTICLE AUf 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE AUf 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

**ARTICLE AUf 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**ARTICLE AUf 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE AUf 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# ZONE AUo

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant déjà ou dans un futur proche des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

La zone AUo correspond à des secteurs d'extension urbaine situés autour du village, destinés à recevoir principalement des logements. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUo comprend plusieurs secteurs : AUo et 1AUo ;

*La zone AUo est concernée par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

La zone AUo est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »

---

## **ARTICLE AUo 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau sauf dans les secteurs AUo et 1AUo,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

## **ARTICLE AUo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

***Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :***

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## 2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- **Secteurs AUo** : les constructions seront admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur**.
- **Secteur 1AUo** : il pourra s'urbaniser **après** réalisation par la commune de l'accès principal depuis le chemin du Gué (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°13) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur 1AUo**.  
*En outre, l'aménagement de ce secteur devra respecter la servitude instaurée au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme : au minimum 20% de la surface de plancher de logements doit être réservée à des logements locatifs de types T1, T2 et T3.*
- **Dans tous les secteurs, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU).
- Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales dans les conditions imposées par les textes en vigueur ;
- **En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

### Dans l'ensemble de la zone AUo :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - d'équipement d'intérêt collectif,
  - de bureau.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade,
  - Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - les clôtures,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE AUo 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès directs des constructions sur les voies périphériques du secteur 1AUo sont interdits : les accès des constructions doivent être réalisés sur les futures voies internes de l'opération d'ensemble.
- Pour le secteur AUo, tout accès direct ou de voirie sur les chemins de la Génestière et du Prieur est interdit.
- Les accès aux constructions doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

### **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

## **ARTICLE AUo 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle

La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque évènement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.

Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.

#### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

#### **ARTICLE AUo 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUo 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur (pièce 2b du PLU).

Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.

Lorsque les Orientations d'aménagement ne comportent aucune indication, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (Edicule technique en entrée de lot, WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE AUo 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions **doivent s'implanter**

- **en limite séparative,**

- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

#### **ARTICLE AUo 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUo 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support.

### **ARTICLE AUo 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

### **ARTICLE AUo 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

### **ARTICLE AUo 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

#### **Habitation :**

- 1 place par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

#### **Bureaux :**

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **ARTICLE AUo 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

Le mur végétal composé exclusivement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palme ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux pouvant être choisies parmi la liste suivante :

Oranger du Mexique (choisya ternata)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmanifolia)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (wegelia)
cornouiller (cornus alba, florida)	amelanchier (amelanchier canadensis)
deutzia (deutzia x)	Buis (buxus sempervirens)
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium junsens)
Rosier (rosa rugosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
lilas (syringa)	rince-bouteilles (callistemon)
chêne vert (quercus ilex)	Amandier (prunus dulcis)
Chêne pubescent (quercus pubescent)	Abelia (abelia floribunda)
Laurier rose (nérium oléander)	Arbre de Judée (cercis silliquastrum)
Lilas des Indes (Lagerstroemia indica)	Coronille (Coronilla emerus)
Angélique du japon (aralia elata)	

#### **Les installations, travaux divers et citernes**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

#### **ARTICLE AUo 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé

#### **ARTICLE AUo 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions à usage de logement devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE AUo 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

# ZONE AUoe

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant déjà ou dans un futur proche des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation d'activités économiques, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

La zone AUoe correspond à l'extension de la zone artisanale de la Garrigue du Rameyron.

***La zone AUoe est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

## **ARTICLE AUoe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone AUoe, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les installations classées soumises à autorisation, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

## **ARTICLE AUoe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Cette opération d'ensemble devra être compatible avec les principes d'aménagement définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce 2b du PLU)

### **Sous réserve des dispositions mentionnées ci-dessus, sont autorisés :**

- Les constructions à usage :
  - artisanal,
  - industriel,
  - commercial,
  - de bureau,
  - d'entrepôt,
- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs, caserne de pompiers...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière, dans ce dernier cas, la surface totale des ombrières ne pourra excéder 20% de la surface de terrain libre de construction) ou à la façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 12 m.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

### **ARTICLE AUoe 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

#### **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 6 mètres.

### **ARTICLE AUoe 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau collectif pluvial que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

##### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

#### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE AUoe 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUoe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de :**

- **10 mètres minimum** de l'axe des voies périphériques à la zone AUoe,
- **5 mètres minimum** de l'axe des voies internes à la zone AUoe.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE AUoe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins **égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

### **ARTICLE AUoe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUoe 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la surface totale du terrain support des constructions. Les surfaces imperméabilisées ne pourront, quant à elles, excéder 70% de la superficie de ce terrain.

### **ARTICLE AUoe 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à **l'égout du toit**, ne peut excéder **7 mètres** (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

### **ARTICLE AUoe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

### **ARTICLE AUoe 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement et déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

L'accès aux aires de stationnement réalisées dans la marge de recul vis-à-vis des voies devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

### **ARTICLE AUoe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble : un arbre d'ombrage pour 4 places de stationnement.

Les voies publiques ou privées comporteront des plantations d'alignement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un espace planté permettant son intégration paysagère.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

### **ARTICLE AUoe 14- Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUoe 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

### **ARTICLE AUoe 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

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

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone A comporte :

- un secteur de fort potentiel viticole et d'intérêt paysager **As**, où toute construction est interdite.
- un secteur **Aj** correspondant aux jardins partagés où les abris de jardin sont admis.

**La zone A est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.**

**La zone A est également concernée par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux. Dans les secteurs concernés se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.**

La zone A est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »

## **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur **As**, toutes les constructions ou installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites. Dans le secteur **As**, les éoliennes et panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont interdits.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.**

## **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans la zone A, à l'exception des secteurs Aj et As, sont autorisées sous condition les occupations du sol suivantes:**

- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.  
*L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural.*
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
  - qu'elles soient limitées à 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
  - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

**Dans le secteur Aj**, sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les abris de jardin dans la limite de 2 m<sup>2</sup> de surface de plancher par jardin et à condition qu'ils présentent un aspect extérieur harmonisé sur l'ensemble du secteur Aj.

**Dans le secteur As**, sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.**

### **ARTICLE A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

## **ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de santé.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il devra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres minimum** de l'axe des voies.

Le long des rivières ou canaux, les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges. Cette distance minimale est portée à 20 m le long de la Ruade, de la Petite Ruade et du Béal et à 50 m le long de l'Aygues. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).

### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 7 mètres jusqu'à l'égout du toit et 9 m jusqu'au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.
- 12 m jusqu'au faîtage pour les constructions autres que les habitations (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

### **ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Des espaces plantés assurant une protection visuelle suffisante doivent être prévus pour atténuer l'impact des constructions de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques qui ne peuvent bénéficier d'un traitement architectural.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (*prunus laurocerasus*) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères (sauf les cyprès) ne dépasseront pas 10 % des sujets ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Ces règles concernant les haies ne s'appliquent pas aux haies fonctionnelles de l'espace agricole (haies brise-vent notamment).

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE A 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone N comporte :

- des secteurs **Nh**, correspondant aux espaces au caractère naturel mais de moindre intérêt car largement mités par des constructions.
- un secteur **Nj**, correspondant à un secteur du village prévu pour un parc urbain et des jardins partagés,
- un secteur **Nm**, correspondant à un site utilisé par une centrale à béton et pour le dépôt, le tri et le recyclage de matériaux, au bord de l'Aygues.

***La zone N est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

***La zone N est également concernée par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux. Dans les secteurs concernés se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

La zone N est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »

### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 et notamment les éoliennes.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.**

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone N, y compris le secteur Nh, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume d'origine et sans changement de destination.

**Dans les secteurs Nh**, sont en outre autorisés :

- Le changement de destination pour un usage d'habitation, sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial et que ce bâtiment fasse partie d'un ensemble bâti comprenant une habitation.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 33% de la Surface de Planchers, et à condition que la Surface de planchers maximale soit de 250 m<sup>2</sup> sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**Toutefois**, dans la zone Nh, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduisent à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.

**Dans le secteur Nj**, sont en outre autorisés :

- Les abris de jardin dans la limite de 2 m<sup>2</sup> de surface de plancher par jardin et à condition qu'ils présentent un aspect extérieur harmonisé sur l'ensemble du secteur Nj.

**Dans le secteur Nm**, sont en outre autorisés :

- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires à la poursuite des activités existantes à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.**

### **ARTICLE N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

## **ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de santé.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il devra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres minimum** de l'axe des voies.

Le long des rivières ou canaux, les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges. Cette distance minimale est portée à 20 m le long de la Ruade et du Béal et à 50 m le long de l'Aygues. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Toutefois, le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante et peut être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres jusqu'à l'égout du toit et 9 m jusqu'au faîtage.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones.

### **ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères (sauf les cyprès) ne dépasseront pas 10 % des sujets ( ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Ces règles concernant les haies ne s'appliquent pas aux haies fonctionnelles de l'espace agricole (haies brise-vent notamment).

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE N 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **TITRE VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

## Article 11 commun à l'ensemble des zones

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les caractéristiques présentées ci-après sont données en respect de l'aspect des constructions « traditionnelles » et en cohérence avec les attentes de l'habitat contemporain et ses nouveaux besoins : vue ensoleillement, notion de propriété privée, utilisation de la voiture...

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation éventuelle des perspectives monumentales.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

### A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

#### 1) Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain. Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval) ;

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)

#### 2) Orientation :

Le sens de faitage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci ; Les nouvelles constructions doivent respecter l'orientation des faitages existants dans les terrains voisins.

#### 3) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum. Un aspect de traitement sobre et moderne est souhaité.

### B - ASPECT GENERAL ET FACADES

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc. ...).

**Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être**, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter sans pastiche, une continuité de style avec l'existant et avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont à proscrire.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

#### Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin. Les enduits écrasés ou projetés écrasés sont interdits.

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la commune.

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Les peintures et/ou les enduits ne pourront pas être de couleur blanche. Ils devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, des enduits et badigeons traditionnels locaux, après avis de l'ABF ou de l'architecte conseil suivant le cas.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## **C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter sans pastiche, une continuité de style avec l'existant et avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

### **1) Toitures :**

*Dans les cas de travaux de réfection de toiture, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte aux hirondelles et martinets, ainsi qu'à leurs nids et couvées (art. 411-1 et suivants du code de l'environnement).*

#### Orientation des faîtages

L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les orientations d'aménagement.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à prendre en compte au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

#### Composition des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à au moins deux pans identiques, Les toitures à 4 pentes sont interdites sauf pour les maisons de type « bastide », c'est-à-dire présentant 2 à 3 niveaux et plus de 3 travées.

Les pentes de toit pourront varier de **30% à 35%**, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs traditionnelles. La couleur noire est interdite. Les tuiles panachées (vieilli artificiel + neuf artificiel) sont interdites.

Seules les ouvertures intégrées à la pente du toit sont autorisées dans les toitures.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du toit sans surépaisseur. Dans les zones UA, UB et UC, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne pourront occuper plus de 60% de la surface du pan de toit concerné.

#### Cheminées

Les cheminées seront de type traditionnel : maçonnées sur un plan carré ou rectangulaire enduit identique à la façade, couvert par une dalette ou réalisée par un tube métallique rond.

#### Egout de toit

Les gouttières pendantes ou chenaux seront en matériaux durables. Les descentes pourront être réalisées par des chaînes pendantes, sauf dans la zone UA.

Dans les zones UA et UB en cas de réalisation de génoises, celles-ci devront comporter 2 ou 3 rangs, sauf pour les maisons à 1 étage où elles pourront ne comporter qu'un ou 2 rangs. Le remplissage des génoises devra être du même coloris que la façade. Les génoises inversées réalisées à l'aide de tuiles canal traditionnelles sont autorisées.

#### Matériaux de couverture

Pour les toitures des zones UA et UB qui ne sont pas traitées en toiture végétalisée, seules sont autorisées : les tuiles rondes en terres cuites ou d'aspect similaire qui seront de type canal ;

Les tuiles plates sont interdites sauf pour les bâtiments d'architecture ou de style art-déco, ou pour les bâtiments existants avec ce type de tuiles.

Dans les zones AUo, les tuiles en terre cuite ou d'aspect similaire pourront être de type tuile canal ou tuile romane.

#### **Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :**

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

D'autre part, **pour tous les types de constructions :**

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

#### **2) Balcons :**

Les balcons devront reprendre les éléments de composition de l'architecture vernaculaire.

Le garde-corps est en bois ou en ferronnerie, à barreaudage vertical ou horizontal, sans découpes ou festons, avec lisse haute et basse. Les balcons peuvent être soutenus (corbeaux) ou supportés (consoles). Les poteaux sont interdits.

#### **D – Bâtiments existants :**

Pour les travaux sur les bâtiments anciens réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatibles avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et créé ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, ...). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

## **E - Clôtures** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

### **Les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :**

#### **> en zone UA :**

Dans le cas où les constructions n'occupent pas toute la façade de la parcelle, la continuité bâtie doit être obtenue avec les clôtures qui seront donc obligatoirement constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté d'une palissade en fer forgé (comme au début de la rue du Trouillas).

#### **> dans les autres zones urbaines et dans les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, ainsi que dans les zones agricoles et naturelles :**

Les murs pleins sont interdits à l'exception des murs en gabions remplis de pierres locales d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Dans le cas où le muret est en pierre selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.

- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture sera doublée d'une haie vive.

#### **> dans les zones urbaines à vocation d'activités :**

Les murs pleins sont interdits à l'exception des murs en gabions remplis de pierres locales d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'un grillage.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grillage ne peut excéder une hauteur totale de 2,0 m.

- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 2,0 m.

Dans les 2 cas, cette clôture sera doublée d'une haie vive.

### **Les clôtures en limites séparatives dans les zones urbaines et à urbaniser seront constituées :**

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0.60 surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Dans le cas où le muret est en pierre selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,6 m.

- soit d'un grillage simple torsion ou à mailles soudées rectangulaires d'une hauteur maximum de 1,6 m.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

Les murs pleins sont interdits à l'exception des murs en gabions remplis de pierres locales d'une hauteur maximum de 1,6 m et sauf en cas de maisons mitoyennes, en limite séparative, les murs pleins accolés à l'habitation pourront atteindre une hauteur de 2 m sur une longueur ne pouvant excéder le 1/3 de la longueur totale de la clôture sur cette limite séparative.

### **En outre, dans les secteurs soumis à des risques inondation, ne sont admis que :**

- Les clôtures avec un simple grillage.
  - Les clôtures avec mur bahut, à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.
- Les autres dispositions prévues dans les alinéas précédents devant également être respectées.

En outre, sont interdits dans tous les cas :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

## **F – ELEMENTS TECHNIQUES**

### **1) Antennes, paraboles, climatiseurs et éoliennes :**

Ces éléments seront positionnés de façon à ne pas être visibles depuis les principales voies de circulation.

### **2) Boîtes aux lettres et coffrets électriques**

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades de la construction lorsque celle-ci est en bordure de voie ou accessible depuis la voie.

Ils devront être intégrés dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*)

### **3) Equipements liés aux énergies renouvelables**

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe (sauf sur les façades à l'alignement de l'espace public) ou en toiture peut être acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

### **4) Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

## **TITRE VIII - DEFINITIONS**

## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition " carrières ").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

## **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

## **AMENAGEMENT**

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

## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

## **CARRIERE**

Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

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

## **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

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

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme). En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

### **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe n° 1.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe n° 2.

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et l'égout de la toiture.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

### **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

### **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édités par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

## **REJET DES EAUX DE PISCINES**

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

*L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*

*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*

*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*

## **SURFACES DE PLANCHERS**

**Art. R. 112-2** : 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** ;
- 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. ».

## **SURFACES DE REFERENCE POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

La surface de référence de la TA est définie aux articles **L.331-10** et **R.331-8** du CU :

La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.

**L'article L. 331-10** du CU dispose : « La surface de la construction [...] s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. ».

**L'article R. 331-8** du même code précise : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- Des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur **l'extérieur** ;
- Des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- Des surfaces de plancher sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre**. ».

## **TITRE IX - ANNEXES**

## ***Annexe 1 : Espaces boisés classés***

**Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.**

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## ***Annexe 2 : Emplacements réservés***

**Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

### SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	