



Commune de Montaren et St Médiers (30)

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

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
29 juillet 2015	27 septembre 2015		

PHASE ARRÊT

5 - Règlement



SOMMAIRE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
I.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION	4
I.2. CONTENU MODERNISÉ	4
I.3. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	4
I.4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
I.5. DÉROGATIONS	5
I.6. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	5
I.7. STATIONNEMENT	9
I.8. LES SANCTIONS	9
I.9. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	9
I.10. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE	9
I.11. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES	10
II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES	11
II.1. RISQUE INONDATION	12
II.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES	12
II.3. RISQUE FEU DE FORÊT	13
II.4. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23	13
II.5. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS	13
II.6. PROJET D'ENSEMBLE ET ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME	13
II.7. DIVERS - BÂTI EXISTANT NON CONFORME A LA RÈGLE	14
II.8. ACCÈS ET RÉSEAUX	14
II.9. STATIONNEMENT	15
III. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
III.1. CHAPITRE I - ZONE UA	18
III.2. CHAPITRE II - ZONE UB	23
III.3. CHAPITRE III - ZONE UE	28
III.4. CHAPITRE IV - ZONE UEP	33
IV. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	37
IV.1. CHAPITRE I - ZONE AUH	38
IV.2. CHAPITRE II - ZONE AUE	43
IV.3. CHAPITRE III - ZONE oAUE	48
V. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
V.1. CHAPITRE I - ZONE A	50
VI. TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57
VI.1. CHAPITRE I - ZONE N	58
VII. ANNEXE 1 - NUANCIER DE COULEURS FAÇADE, MENUISERIE	63
VIII. ANNEXE 2 - LEXIQUE	73
CONSTRUCTION DÉMONTABLE	74
IX. ANNEXE 3 - PROTECTION PATRIMONIALE L.151-19 ET BIODIVERSITÉ L.151-23	79
X. ANNEXE 4 : RISQUES INONDATION	89
XI. ANNEXE 5 : RISQUE FEU DE FORET	97



I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montaren et St Médiars (Gard).

I.2. C O N T E N U MODERNISÉ

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016, la commune a fait le choix du contenu modernisé, par délibération avant l'arrêt du PLU.

I.3. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES L É G I S L A T I O N S RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.111-3 à L.111-5; L.111-22 et aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30.
- 2 - S'ajoutent en outre aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :
 - a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
 - b) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la pro-

tection de l'environnement, etc...

I.4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

□ LES ZONES URBAINES IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLES

Zone **Ua** : correspondant à la zone urbaine du bourg ancien, avec un secteur **Uaa** étant en assainissement autonome sur le hameau de St Médiars pour le noyau ancien.

Zone **Ub** : correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat individuel avec un secteur **Ubqi** correspondant au quartier intergénérationnel.

Zone **Ue** : correspondant à une urbanisation d'activités, agricoles, artisanales et commerciales.

Zone **Uep** : correspondant à une urbanisation à vocation d'équipements publics

□ LES ZONES A URBANISER

Zone **AUh** : immédiatement ouverte à l'urbanisation, à dominante d'habitat, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Zone **AUe** immédiatement ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités économiques et **OAUe** bloquée

□ LES ZONES AGRICOLES

Zone **A** protégée en raison de son potentiel agricole, et
- secteur **Ap** protégé en raison de son intérêt paysager,
- secteur **Aep** comportant des équipements publics et
- secteur **As**, STECAL, comportant une mixité d'usages dont des activités non agricoles.

□ LES ZONES NATURELLES

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages, et secteur **Na** liée aux équipements de l'aérodrome.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend en outre des emplacements réservés, des espaces boisés classés.

I.5. DÉROGATIONS

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

□ ARTICLE L.152-3 C.U. :

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

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

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

□ ARTICLE L.152-4 C.U. :

"L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

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

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

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

I.6. R A P P E L S RÈGLEMENTAIRES

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

Rappel des principales règles (non exhaustif).

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

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

□ DISPENSÉ DE TOUTE FORMALITÉ

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

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

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

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

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

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure

ou égale à dix mètres carrés ;

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

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

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

h) Le mobilier urbain ;

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

j) Les terrasses de plain-pied ;

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

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

m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.

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

a) Les murs de soutènement ;

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

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

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

Toutefois, cette durée est portée à :

a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires :

- au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;

b) Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

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

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

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

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

a) Les constructions soumises à des règles de protection

du secret de la défense nationale ;

b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;

c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;

d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires ;

e) Les constructions situées sur une propriété immobilière de l'Etat, soit au sein d'établissements, d'installations ou d'ouvrages désignés par l'autorité administrative en application de l'article L. 1332-1 du code de la défense, soit destinées elles-mêmes à être désignées par cette autorité, et réalisées pour le compte des services mentionnés à l'article R. 811-1 du code de la sécurité intérieure relevant du ministre de la défense ;

f) Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense.

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

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

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

SOU MIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les construc-

tions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

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

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

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

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

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

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

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

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

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

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

h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-

vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;

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

j) Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m² et inférieures ou égales à 20 m².

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

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

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

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

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

c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

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

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

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

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

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

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

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

g) Les terrasses de plain-pied ;

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

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

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

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

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

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

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

I.7. STATIONNEMENT

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

I.8. LES SANCTIONS

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

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

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

I.9. P É R I M È T R E DES MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, outre le présent règlement, il est fait application du Code du Patrimoine.

Les demandes au titre du droit des sols seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

I.10. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

Les articles L.522-5 et suivants du Code du Patrimoine, prévoient que l'Etat, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique

nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

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

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

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

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

I.11. D E S S E R T E DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Pour rappel, la création/modification d'accès existants sur les routes départementales doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et est soumise à autorisation, laquelle peut être assortie d'aménagements à la charge du demandeur.

Dans la mesure du possible, afin de garantir la sécurité des usagers, il sera recherché des accès groupés aux routes départementales, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

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

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

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

II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II.1. RISQUE INONDATION

Le territoire communal est soumis au risque inondation, identifié par la carte EXZECO et le projet de PPRi (carte d'aléas). La carte EXZECO (figurant sur les documents graphiques et en annexe du PLU à titre d'information) identifie le risque d'inondation par ruissellement et par débordement. Les risques sont liés au Ruisseau du Rieu et à la rivière des Seynes.

II.1.1. RISQUE PAR DÉBOREMENT

Dans les secteurs identifiés sur la carte EXZECO avec un risque potentiel d'inondation par débordement, il sera fait application des règles visées en annexe du présent règlement.

En matière de ruissellement par débordement des cours d'eau :

- l'aléa fort est défini dès lors que la hauteur d'eau est supérieure à 50 cm,
- l'aléa modéré lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 50 cm
- l'aléa résiduel est défini lorsqu'une zone est hors zone inondable de la crue de référence, mais dans l'emprise hydrogéomorphologique.

II.1.2. RISQUE PAR RUISELLEMENT

Dans les secteurs identifiés sur la carte EXZECO avec un risque potentiel d'inondation par ruissellement, il sera fait application des règles visées en annexe du présent règlement.

L'aléa ruissellement se caractérise par des écoulements violents générant de fortes vitesses d'écoulement mais pas nécessairement des hauteurs d'eau importantes. Ainsi, la caractérisation de l'aléa ruissellement nécessite de prendre en compte aussi les vitesses selon les modalités qui suivent :

- hauteur d'eau supérieure à 50cm, quelque soit la vitesse: aléa fort
- hauteur d'eau inférieure à 50cm, mais vitesse supérieure à 0,5 m/s : aléa fort
- hauteur d'eau inférieure à 50cm et vitesse inférieure à 0,5 m/s : aléa moyen

II.1.3. REcul DES COURS D'EAU

Toute construction doit être implantée à au moins 20m du haut des berges des cours d'eau, y compris les cours

d'eau temporaires, notamment pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement et la trame verte et bleue, et limiter l'érosion des berges. Cette bande de protection non aedificandi s'applique à partir du haut des berges du cours d'eau.

Les axes des cours d'eau qui imposent ce recul sont repérés sur les documents graphiques.

II.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il est recommandé de favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle par :

- l'installation de pavés poreux alvéolaires
- la constitution d'allées en gravier; etc...
- Limiter les ruissellements à l'intérieur de la parcelle ;
- Favoriser l'infiltration à la parcelle en orientant le ruissellement vers les espaces verts

Pour rappel :

- Les opérations rejetant dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1ha, feront l'objet d'une procédure au titre du code de l'environnement.
- Pour les opérations non concernées par une procédure au titre du code de l'environnement et les opérations rejetant les eaux dans les systèmes d'assainissement (canalisations enterrées, fossés bétonnés), l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée mais uniquement pour les eaux de toitures.
- Conformément aux règles appliquées dans le département, toute nouvelle imperméabilisation (par exemple liée à une construction, voirie ou parking, surface bétonnée,...) devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 100 litres/m² imperméabilisé. Le rejet des eaux pluviales en sortie du dispositif de compensation doit être déversé dans le réseau pluvial s'il existe, à hauteur d'un débit de fuite inférieur ou égal à 7 l/s/ha.

La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin

notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

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

II.3. RISQUE FEU DE FORÊT

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléa feu de forêt, il sera fait application des règles visées en annexe du présent règlement, en fonction du niveau d'aléa du secteur de projet.

II.4. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

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

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

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

- En cas de travaux, les éléments du « petit patrimoine » tels que les croix de chemin seront conservés et remis en état, mais ils peuvent être légèrement déplacés dans un objectif de mise en valeur.
- Les puits seront conservés et remis en état, même si leur fonctionnement hydraulique n'est plus effectif : ceci concerne les parties en pierres, mais aussi les éléments de toiture, les pompes à bras et autres éléments mécaniques.

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

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

[L'annexe patrimoine rappelle l'ensemble des éléments de protection au titre du patrimoine bâti, et présente certains détails architecturaux justifiant de leur protection.

II.5. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Pour rappel, l'article L.111-15 du code de l'urbanisme stipule :

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

II.6. PROJET D'ENSEMBLE ET ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-21 stipule :

"Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme."

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues."

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain

d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

Le présent règlement du PLU précise donc les règles applicables à l'ensemble du projet et celles applicables à l'échelle de la future division parcellaire et s'oppose à l'application systématique des règles à l'échelle de l'ensemble du projet.

□ **RÈGLES À L'ÉCHELLE DU PROJET**

- obligation de mixité sociale
- respect des OAP
- stationnement à l'échelle de l'opération : stationnement visiteur (voiture, vélo, recharge électrique,...)

□ **RÈGLES À L'ÉCHELLE DE CHAQUE FUTURE DIVISION PARCELLAIRE**

- destinations interdites et soumises à conditions particulières
- règles d'implantation. Notamment, les règles d'implantation entre limites séparatives (article 6) s'appliquent entre les divisions parcellaires futures.
- emprise au sol et hauteurs
- qualité architecturale, environnementale et paysagère
- stationnement imposé selon la catégorie de la construction (parking privé habitat / commerces)
- équipements et réseaux

II.7. DIVERS - BÂTI EXISTANT NON CONFORME A LA RÈGLE

Pour rappel, la jurisprudence de principe Sekler du 27 mai 1988 Mme Sekler, n° 79530, la Haute juridiction administrative rappelle qu'une construction existante qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme locale ne peut faire l'objet d'un permis de construire modificatif que si, d'une part, les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconvenues ou si, d'autre part, ils sont étrangers à ces dispositions. Le Conseil d'Etat reprend cette jurisprudence dans sa décision n° 407445 du 4 avril 2018.

II.8. ACCÈS ET RÉSEAUX

II.8.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

La largeur des voiries devra être adaptée aux besoins (hors stationnement).

II.8.2. Desserte des terrains par les réseaux publics

Pour rappel, les constructions doivent se conformer au code de la santé publique.

□ **EAU POTABLE**

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

□ **EAUX USÉES**

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

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

En ce qui concerne les activités métiers de bouche, est interdite, l'introduction dans les égouts de toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

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

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

□ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, quand il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Tout projet doit tenir compte des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants.

□ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

II.9. STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Rappel, article L.111-19 du code de l'urbanisme : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale (...), ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.



III. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

III.1. Chapitre I - Zone Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les centres anciens, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Elle comprend un secteur **Uaa** : partie ancienne du hameau de St Médiars, en assainissement autonome.

Une partie de la zone du village est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques. Il est conseillé préalablement au dépôt demande d'autorisation de prendre contact avec les services du UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Une partie de la zone est concernée par une zone de pré-somption archéologique.

Une partie de la zone est concernée par le feu de forêt.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

Sont interdites les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- industrie ;
- entrepôt ;
- bâtiment d'activité forestière ;

- bâtiment d'activité agricole (sauf extension de l'existant conformément à l'article 2) ;

En outre, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage déjà existant d'exploitation agricole ou forestière) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien.

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

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

III.1.3. Zone Ua - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.1.4. Zone Ua : Emprise au sol des constructions¹

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

III.1.5. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

L'objectif est le maintien de la continuité de l'espace public.

L'implantation des constructions est soit **à l'alignement** de la voie ou l'emprise publique, soit avec **un recul minimum de 5 mètres** (voir schéma illustratif à l'article 6).

Dans le cas d'un recul, il devra être édifié à l'alignement **un mur d'enceinte d'une hauteur de 2,50 à 3 mètres** d'une limite latérale à l'autre.

Les façades des nouvelles constructions après démolition devront obligatoirement respecter les règles ci-dessus, selon le secteur dans lequel elles se situent. Cet alignement pourra donc, selon le cas, être différent de l'alignement d'origine.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes seront à l'alignement de la construction déjà existante (sur le même plan que la construction existante), et ce y compris dans le cas où la construction n'est pas conforme aux règles énoncées, .

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

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

III.1.6. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement implantées sur une des limites latérales.

Les constructions sont implantées **sur la limite séparative ou avec un recul d'au moins trois mètres**.

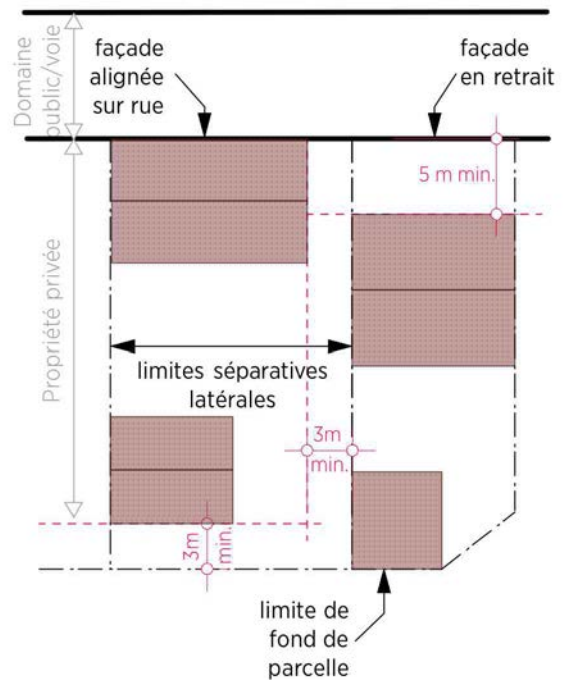


Schéma illustratif

Dans le cas de l'implantation de la construction à l'alignement de la voie : si le bâtiment n'est pas édifié en limite latérale, un mur de clôture tel que décrit à l'article précédent devra être réalisé à l'alignement de la rue entre le bâtiment et la limite séparative.

Dans le cas d'une cour intérieure desservant plusieurs propriétés, les constructions sont positionnées sur au moins une des limites et sont implantées de manière jointives.

III.1.7. Zone Ua: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

³ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

III.1.8. Zone Ua : Hauteur maximale des constructions¹

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1.9. Zone Ua : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles ne doivent pas modifier le profil du terrain d'assiette.

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

Les couleurs des façades, menuiseries et ferronneries sont définies selon le nuancier en annexe du présent règlement.

■ Couvertures, toitures :

Les toitures en "pointe de diamant" sont interdites

Les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

Seules les terrasses "séchoirs" ou les terrasses "tropéziennes" sont autorisées.

Les terrasses « tropéziennes » sont autorisées mais n'excédant pas un tiers de la surface de la toiture et le garde-corps de la terrasse sera uniquement en mur plein.

Les fenêtres de toit et verrières, situés dans le plan de toiture, sont autorisées. Les chiens assis sont interdits.

Les capteurs solaires seront intégrés aux pans de toiture, ou posés sur le plan de la toiture en suivant la pente, avec un maximum de rehausse de 20cm.

Hormis pour les systèmes de production d'énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi et de teinte "terre cuite".

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

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises comprendront tuile et pare-feuille en terre cuite.

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

■ Façades

Les façades (pierre, béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, avec des sables correspondants au type des constructions locales anciennes en pierre (granulométrie et couleur des sables), finition talochée ou frottée ou à « pierre-vue ». Les façades en pierre pourront être mises en valeur en reprenant les joints des pierres sans faire d'enduit.

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

Les descentes d'eau seront en cuivre, zinc ou aluminium, rondes ou demi-rondes. Les descentes en PVC sont prosrites. Les dauphins seront en fonte.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes, râteaux ou paraboles sont interdits en façade sur rue.

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

■ Percements et menuiseries

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

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

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium peint, et bois mais celles-ci doivent respecter des cou-

¹ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

leurs proches des couleurs anciennement utilisées. Le blanc pur est interdit.

Les volets basculants ou roulants sont interdits.

□ LES ÉLÉMENTS RAJOUTÉS

Les éléments accessoires doivent s'intégrer dans la façade, en respectant l'ordonnancement général et respecter le nuancier (cf annexe du règlement).

■ Commerces, enseignes, vitrines

Les éléments commerciaux ne sont autorisés que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades seront contenus dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, et respecteront le nuancier façade (cf annexe du règlement).

■ Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles,... :

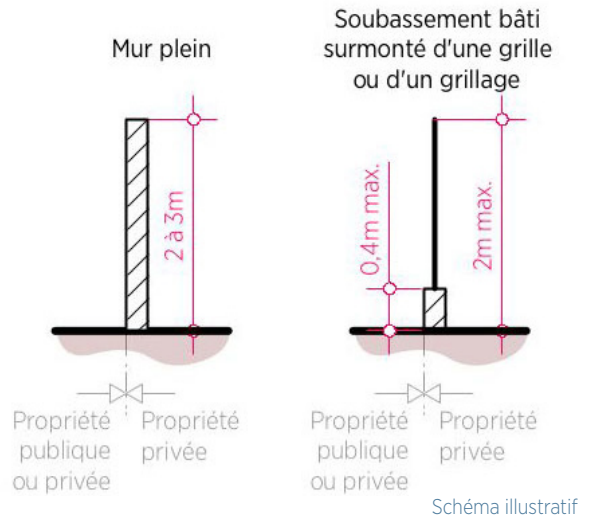
Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

■ Clôtures

Sur les limites avec le domaine public, comme sur les limites séparatives, les clôtures et enceintes seront soit :

- un mur réalisé à «pierres vues» ou en agglomération enduits au mortier de chaux et sables de carrières de finition talochée ou frottée dans une teinte ocrée proche de celle de la pierre de Montaren, d'une hauteur comprise entre deux et trois mètres ;
- un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) en pierre ou enduit au mortier de chaux (si en agglomération) surmonté d'une grille ou grillage, l'ensemble ne pouvant excéder deux mètres.



L'utilisation de brise-vues est interdite.

Les murs de clôtures devront rester hydrauliquement transparents et devront contenir des barbacanes en nombre suffisant.

La création de portail d'entrée est autorisée dans le même alignement que la clôture. Il devra s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissant.

III.1.10. Zone Ua : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, les constructions doivent respecter à minima la norme RT, selon la législation en vigueur.

III.1.11. Zone Ua : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions¹

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VÉGÉTALISÉ.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxiques, non cassants, ni blessants,...

Les essences allergènes sont à proscrire.

¹ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

III.1.12. Zone Ua : Obligations imposées en matière de stationnement

Non réglementées.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.1.13. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.1.14. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

☐ **EAUX USÉES**

En secteur Ua:

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

En secteur Uaa:

En absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

III.1.15. Zone Ua : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

III.2. Chapitre II - Zone Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur **Ubqi** correspondant au quartier intergénérationnel.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques. Il est conseillé préalablement au dépôt demande d'autorisation de prendre contact avec les services du UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation et/ou le feu de forêt.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

Sont interdites les destinations suivantes :

- > Bâtiment d'activité agricole ou forestière (sauf extension limitée de l'existant, conformément à l'article 2)
- > Dans «autres activités des secteurs secondaire et tertiaire», les sous-destinations suivantes :
 - industrie ;
 - entrepôt.

En outre, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage déjà existant d'exploitation agricole ou forestière) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien.

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

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

En **Ubqi**, une densité minimale de 2500m² de surface de plancher par hectare de terrain est obligatoire pour chaque opération.

III.2.3. Zone Ub : Mixité fonctionnelle et sociale

Les secteurs soumis à l'obligation de mixité sociale sont identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.2.4. Zone Ub : Emprise au sol des constructions¹

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

III.2.5. Zone Ub : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

□ EN UB :

En **Ub**, à défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions par rapport à la voie publique est **soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres** (voir schéma illustratif à l'article 7).

Les piscines doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à trois mètres (3 m).

□ EN UBQI :

En **Ubqi**, à défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions par rapport à la voie publique est **non réglementée**.

Non réglementée pour les piscines.

III.2.6. Zone Ub : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³

□ EN UB :

En **Ub**, les constructions sont implantées **sur la limite séparative ou avec un recul d'au moins trois mètres (3m)**.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à un mètre (1m).

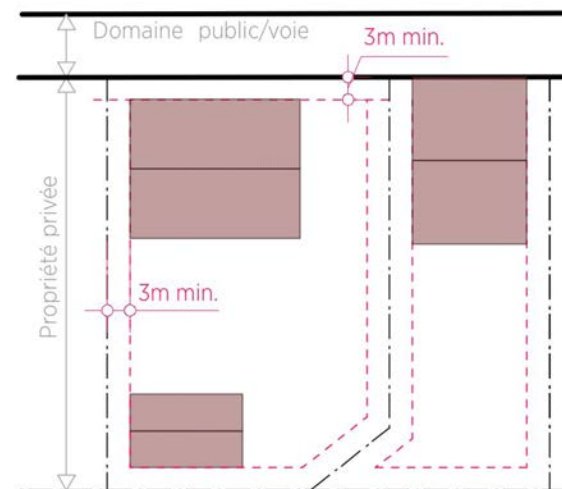


Schéma illustratif

□ EN UBQI :

En **Ubqi**, les constructions sont implantées **sur la limite séparative ou avec un recul d'au moins deux mètres (2m)**.

Non réglementée pour les piscines.

III.2.7. Zone Ub: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

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

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

³ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

III.2.8. Zone Ub : Hauteur maximale des constructions¹

Sauf pour les cas ci-dessous, les hauteurs sont traitées dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Dans le cas d'une construction implantée dans une bande de 4 mètres de la limite séparative, la hauteur maximale, dans ces 4 mètres, ne pourra pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.

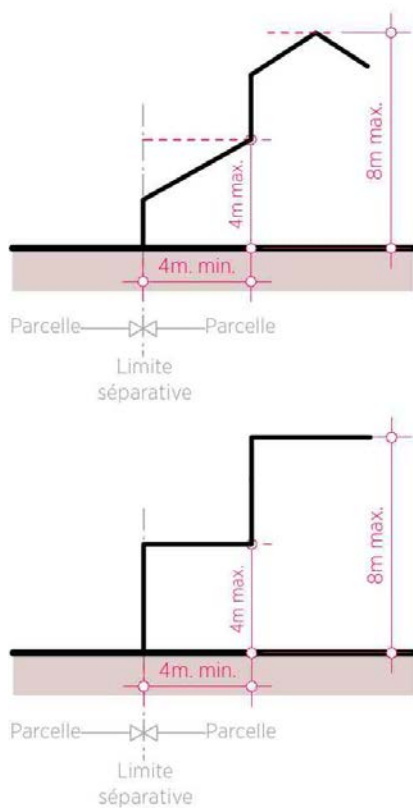


Schéma illustratif

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.9. Zone Ub : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les couleurs des façades, menuiseries et ferronneries sont définies selon le nuancier en annexe du présent règlement.

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

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

L'utilisation de matériaux novateurs, biosourcés et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont autorisés.

■ Façades

Les façades (béton, brique..) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, avec des sables correspondants au type des constructions locales anciennes en pierre (granulométrie et couleur des sables), finition talochée, frotassée, écrasée ou grattée ou à "pierre vue"

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

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes, râdeaux ou paraboles sont interdits en façade sur rue.

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

■ Toitures

Les couvertures seront à une ou deux pentes, entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures en "pointe de diamant" sont interdites.

En cas de dénivelé, le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment tendent à être parallèles aux courbes de niveaux.

¹ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi et de teinte "terre cuite".

■ Commerces, enseignes, vitrines

Les éléments commerciaux ne sont autorisés que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades seront contenus dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, et respecteront le nuancier façade (cf annexe du règlement).

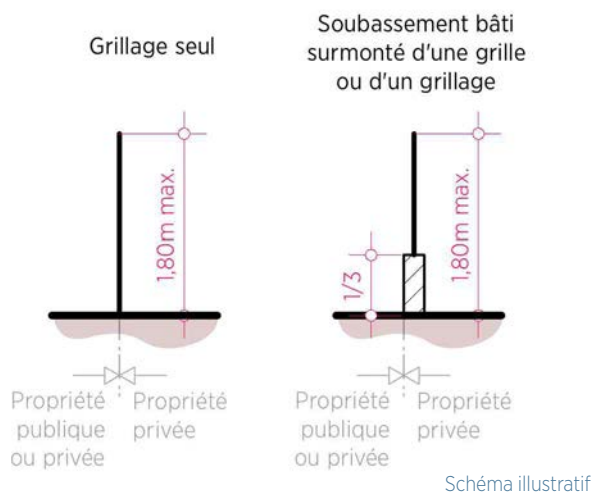
■ Capteurs solaires

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïque) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction.

■ Clôtures

Sur toutes les limites, les clôtures sont constituées :

- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m
- soit d'un soubassement bâti en pierre ou enduit sur toutes les faces, surmonté d'une grille ou grillage, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter au plus 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm.



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

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

L'utilisation de brise-vues est interdite.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

III.2.10. Zone Ub : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, les constructions doivent respecter à minima la norme RT, selon la législation en vigueur.

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

□ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements transversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

III.2.11. Zone Ub : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions¹

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Les espaces non bâtis doivent rester au maximum perméables. Par exemple, les dallages doivent être posés sur fond poreux.

¹ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

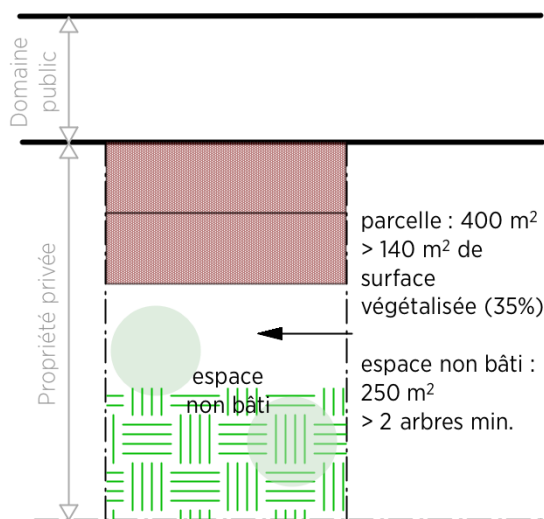


Schéma illustratif, cas de 35% d'espace végétalisé minimum

Les espaces non bâtis doivent comporter **au moins un arbre de haut jet** par cent mètres carrés d'espace non bâti.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs seront de préférence d'espèces locales.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

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

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

III.2.12. Zone Ub : Obligations imposées en matière de stationnement

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

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés (50 m²) de surface de plancher ; avec un minimum d'une place.
- habitations : 1 place de parking par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place.
- A partir de 5 logements, un emplacement ou local destinés aux 2 roues devra être prévu.

■ Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établisse-

ments sont le plus directement assimilables.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES

AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.2.13. Zone Ub : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.2.14. Zone Ub : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.2.15. Zone Ub : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.3. Chapitre III - Zone Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre le secteur d'activités économiques.

Une partie de la zone est concernée par le risque inondation et/ou feu de forêt.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

Sont interdits les destinations suivantes :

- > Habitation, sauf celle autorisée à l'article 2

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien.

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

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour la réalisation d'un logement de fonction à l'échelle de la zone. Ce logement de fonction est autorisé seulement si (règles cumulatives) :

- S'il est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activité
- Si l'emprise au sol n'excède pas 120m²
- S'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités qui y sont liés.

☐ BÂTIMENTS DÉJÀ EXISTANTS

- les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 20%, et avec une surface maximale de 120 m² de surface de plancher, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité économique ou la qualité paysagère du site.

III.3.3. Zone Ue : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.3.4. Zone Ue : Emprise au sol des constructions¹

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

III.3.5. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

A défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions par rapport à la voie publique est en retrait **d'au moins trois mètres (3m)**.

Des marges de recul des constructions sont à respecter au droit des routes départementales (document graphique du règlement).

III.3.6. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul **d'au moins trois mètres (3m)**.

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

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

³ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

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

Les constructions doivent être soit accolées soit séparées d'au moins 5 mètres (pour la desserte de véhicule de protection incendie et de sécurité).

III.3.8. Zone Ue : Hauteur maximale des constructions⁴

Sauf pour les cas ci-dessous, les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Dans le cas d'exception liée à la pré-existence d'une construction dépassant la hauteur autorisée dans la zone, la hauteur maximale des constructions est alors fixée à la hauteur de la construction existante, analysée parcelle par parcelle.

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

Zone Ue : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison...; ces aires de stockage doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

Sont autorisés :

- les façades en matériaux naturels et laissés bruts, non traités (pierre, bois...)

⁴ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

- les façades enduites ;
- les bardages métalliques non réfléchissants.

En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs par construction), avec la présence dominante d'un seul coloris (une couleur fortement prégnante).

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est exclue.

Sont autorisées les toitures suivantes :

- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ;
- les toits terrasses.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

■ Clôtures

En limite de la RD981, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides de 1,80m de hauteur mesurée à partir du terrain naturel, doublé d'une haie arbustive plantée de part et d'autre de la clôture et composée d'essences adaptées au climat local.

Le long des autres voies, les clôtures ne pourront excéder 1,80 m mesuré à partir du terrain naturel et seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides. Ce grillage sera être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local ;
- Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides doublé d'une haie d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à

partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.

Les clôtures implantées en limite séparatives de la zone agricole à l'Est seront obligatoirement constituées d'un grillage à mailles soudées rigides, d'une hauteur maximale de 1,80m mesurée par rapport au terrain naturel et doublée d'une haie arbustive plantée de part et d'autre de la clôture et composée d'essences adaptées au climat local.

Les portails seront coulissants à barreaudage métallique vertical et bordés de deux murs maçonnés et enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës.

III.3.9. Zone Ue : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, les constructions doivent respecter à minima la norme RT, selon la législation en vigueur.

□ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements transversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Les constructions devront prendre en compte les objectifs de développement durable et pour cela :

- respecter les normes thermiques permettant de limiter les déperditions d'énergie en hiver et les apports de chaleur en été, de façon à réduire les consommations d'énergie ;

- favoriser la récupération des apports solaires et l'éclairage naturel
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie);
- intégrer les dispositifs de collecte et de tri des déchets, y compris des déchets liés aux activités.

Les opérations d'urbanisme et bâtiments de plus de 5 000 m² de surface de plancher intègrent dans leur conception la récupération et le stockage des eaux pluviales pour leur utilisation dans les espaces publics et/ou dans les bâtiments.

Tous les nouveaux bâtiments d'activité (commerce, service, industrie) d'une surface de plancher supérieure à 500 m² sous réserve de la raccordabilité et du respect des paysages doivent intégrer des équipements photovoltaïques représentant en surface 50% du foncier imperméabilisé.

Tout nouvel ensemble commercial devra comprendre au minimum, 50 % de couverture photovoltaïque (parking et/ou bâtiment) de l'emprise artificialisée.

III.3.10. Zone Ue : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions¹

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Toute construction doit comprendre un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Des divers dépôts doivent être masqués par des haies vives composées d'essences locales ; ils seront positionnés de façon à être le moins visibles possibles tant depuis les voies et espaces publics que depuis les habitations proches.

¹ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

Une bande paysagée de 10 m de large, mesurée à compter de la limite de la voie, sera aménagée le long de la RD 981.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Tout projet de construction devra comprendre au minimum, 30 % d'espaces non imperméabilisés.

III.3.11. Zone Ue : Obligations imposées en matière de stationnement

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

- commerces, restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés (50 m²) de surface de plancher ;
- commerces : une place par quarante mètres carrés (40 m²) de surface de plancher
- restaurants : une place par cinq mètres carrés (5 m²) de surface de salle de restaurant
- bureaux : une place par vingt mètres carrés (20 m²) de surface de plancher

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble unique, les aires de stationnement seront mutualisées pour au moins un tiers d'entre elles (fonctionnement jour/nuit, semaine/week-end,...).

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront perméables.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit en outre être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des employés.

Conformément à l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme, pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^{er} et 4^o du I de l'article L. 752-1 du Code du Commerce et à l'autorisation prévue au 1^{er} de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, l'emprise au sol des surfaces, bâties au non, affectée aux aires de stationnement, ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

□ STATIONNEMENT VÉLO

- > Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement réservé uniquement aux salariés doivent posséder un espace exclusivement dédié au stationnement sécurisé des vélos. L'espace de stationnement pour vélos doit être :
 - éclairé et couvert
 - avoir un système de fermeture sécurisé
 - avoir des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos soit par le cadre soit par la roue
 - être accessible facilement depuis l'entrée de l'immeuble
 - superficie équivalente : au minimum 1,5% de la surface de plancher
 - cet espace peut être installé soit à l'intérieur soit à l'extérieur tant qu'il respecte les dispositions ci-dessus
- > Stationnement vélo visiteur (sur les espaces ouverts au public)
 - 5 places vélos pour 10 places voitures, avec un minimum de 5 places vélos

□ STATIONNEMENT VÉHICULE ÉLECTRIQUE OU HYBRIDE

- > Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement réservé uniquement aux salariés doivent posséder un espace exclusivement dédié, et équipé pour recharger les véhicules électriques ou hybrides : au moins 20% des places de stationnement véhicules, avec un minimum de deux places.
- > Stationnement véhicule électrique ou hybride visiteur (sur les espaces ouverts au public) : au moins 10% des places de stationnement véhicules, avec un minimum de une place.

■ Modalités d'application

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

III.3.12. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 2,50 m par voie de circulation en sens unique et 5,00m pour les voies de circulation en double sens.

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application des articles 1 et 2 seront interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct particulier sur la RD 981. Toute création d'un nouvel accès et tout changement de destination d'accès existants sur la RD 981 sont interdits.

III.3.13. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

III.3.14. Zone Ue : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs ; les fourreaux et chambres nécessaires au raccordement aux réseaux devront donc être prévus.

III.4. Chapitre IV - Zone Uep

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone à urbaniser, destinée à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Une partie de zone est concernée par le feu de forêt.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

Sont interdits les destinations suivantes :

- > Bâtiment d'activité agricole ou forestière
- > Habitation, sauf celle autorisée à l'article 2
- > Commerce et activités de service, sauf activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- > Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE ;
- Les installations photovoltaïques au sol;

- Le grand éolien.

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

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour la réalisation d'un logement de fonction à l'échelle de la zone. Ce logement de fonction est autorisé seulement si (règles cumulatives) :

- S'il est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'équipements publics
- Si l'emprise au sol n'excède pas 120m²
- S'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités qui y sont liés.

III.4.3. Zone Uep : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.4.4. Zone Uep : Emprise au sol des constructions¹

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

III.4.5. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

Non réglementée

III.4.6. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³

Les bâtiments respecteront **un recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.**

Tout projet supérieur à 2500 m² d'emprise foncière situé en continuité d'une exploitation agricole devra réserver une zone non aedificandi significative pour ne pas planter de bâtiment en limite séparative de la zone agricole. Les espaces libres y seront implantés prioritairement.

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

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

³ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

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

Non réglementée

III.4.8. Zone Uep : Hauteur maximale des constructions⁴

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

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

III.4.9. Zone Uep : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs, biosourcés et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont recommandés.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

■ **Clôtures**

Non réglementées

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

□ **APPORTS SOLAIRES**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à tra-

⁴ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

vers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements transversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Les opérations d'urbanisme et bâtiments de plus de 5 000 m² de surface de plancher intègrent dans leur conception la récupération et le stockage des eaux pluviales pour leur utilisation dans les espaces publics et/ou dans les bâtiments.

III.4.11. Zone Uep : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions¹

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Les espaces non bâtis doivent rester au maximum perméables. Par exemple, les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter **au moins un arbre de haut jet** par cent mètres carrés d'espace non bâti.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs seront de préférence d'espèces locales.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

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

¹ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

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

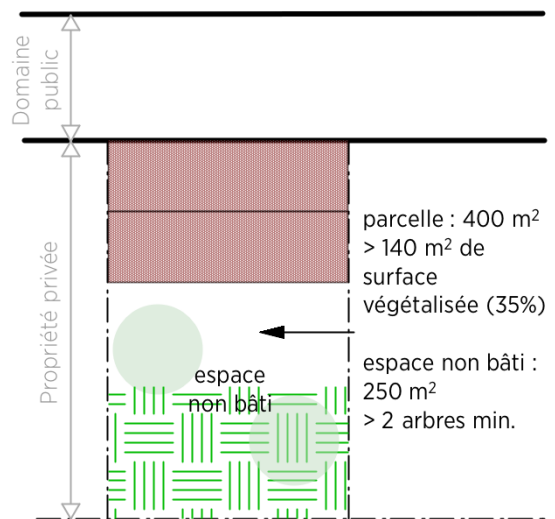


Schéma illustratif, cas de 35% d'espace végétalisé minimum

III.4.12. Zone Uep : Obligations imposées en matière de stationnement

Les aires de stationnement seront mutualisées pour au moins un tiers d'entre elles (fonctionnement jour/nuit, semaine/week-end,...).

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront perméables.

□ STATIONNEMENT VÉLO

- > Stationnement vélo visiteur (sur les espaces ouverts au public)
- 5 places vélos pour 10 places voitures, avec un minimum de 5 places vélos

□ STATIONNEMENT VÉHICULE ÉLECTRIQUE OU HYBRIDE

- > Stationnement véhicule électrique ou hybride visiteur (sur les espaces ouverts au public) : au moins 20% des places de stationnement véhicules, avec un minimum de deux places

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES

AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

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



IV. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

IV.1. Chapitre I - Zone AUh

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser, lieu-dit "Lo Codou", à vocation dominante d'habitat, immédiatement ouverte car les réseaux sont suffisants à la périphérie immédiate, sous forme d'une opération d'ensemble sur l'ensemble du secteur.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques. Il est conseillé préalablement au dépôt demande d'autorisation de prendre contact avec les services du UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

Sont interdites les destinations suivantes :

- > Bâtiment d'activité agricole ou forestière ;
- > Dans «autres activités des secteurs secondaire et tertiaire», les sous-destinations suivantes :
 - industrie ;
 - entrepôt.

En outre, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage déjà existant d'exploitation agricole ou forestière) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien.

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

Chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le secteur considéré.

Pour rappel, ces secteurs font aussi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui régit les règles d'aménagement et d'accès du secteur.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

IV.1.3. Zone AUh : Mixité fonctionnelle et sociale

Les secteurs soumis à l'obligation de mixité sociale sont identifiés dans les documents graphiques PLANS de ZONAGE.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

IV.1.4. Zone AUh : Emprise au sol des constructions¹

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

IV.1.5. Zone AUh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

Les implantations spécifiques sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

A défaut d'indication graphique, l'implantation des constructions par rapport à la voie publique est **soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres** (voir schéma illustratif à l'article 7).

Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à trois mètres (3 m) de la voie publique.

IV.1.6. Zone AUh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³

Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété, ou respecter **un recul d'au moins trois mètres** (3m).

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

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

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

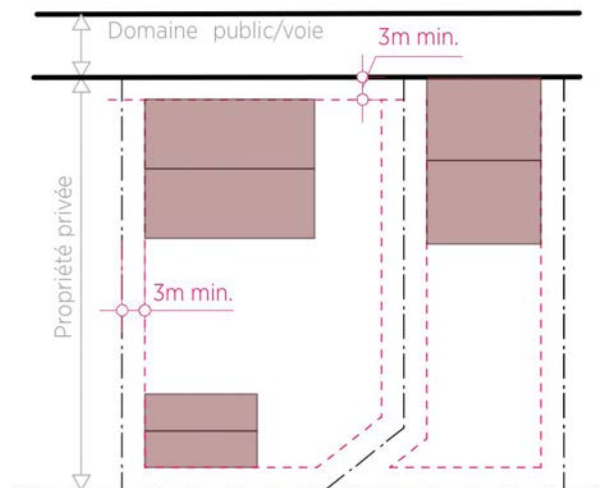


Schéma illustratif

Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à un mètre (1 m) de la limite séparative.

Tout projet supérieur à 2500 m² d'emprise foncière situé en continuité d'une exploitation agricole devra réserver une zone non aedificandi significative pour ne pas implanter de bâtiment en limite séparative de la zone agricole. Les espaces libres y seront implantés prioritairement.

IV.1.7. Zone AUh : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

IV.1.8. Zone AUh : Hauteur maximale des constructions⁴

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

⁴ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.1.9. Zone AUh : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les couleurs des façades (identiques aux prescriptions de la zone Ub), menuiseries et ferronneries sont définies selon le nuancier en annexe du présent règlement.

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

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

L'utilisation de matériaux novateurs, biosourcés et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont autorisés.

■ Façades

Les façades (béton, brique...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, avec des sables correspondants au type des constructions locales anciennes en pierre (granulométrie et couleur des sables), finition talochée, frotassée, écrasée ou grattée ou à "pierre vue"

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

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes, râdeaux ou paraboles sont interdits en façade sur rue.

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

■ Toitures

Les couvertures seront à une ou deux pentes, entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures en "pointe de diamant" sont interdites.

En cas de dénivelé, le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doit tendre à être parallèles aux courbes de niveaux.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi et de teinte "terre cuite".

■ Commerces, enseignes, vitrines

Les éléments commerciaux ne sont autorisés que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades seront contenus dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, et respecteront le nuancier façade (cf annexe du règlement).

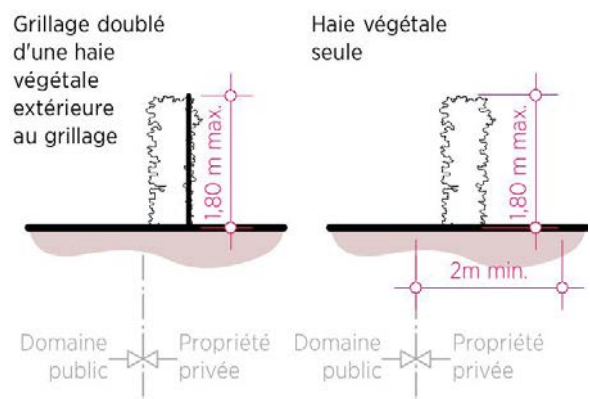
■ Capteurs solaires

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïque) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction.

■ Clôtures

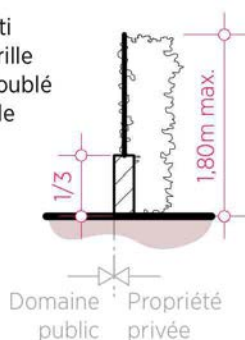
Sur toutes les limites, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule d'une hauteur maximale de 1,80m,
- soit d'une haie végétale complétée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m,
- soit d'un mur enduit dès l'achèvement des travaux, d'une hauteur maximale de 1,80m,
- soit d'un soubassement bâti en pierre ou enduit sur toutes les faces, surmonté d'une grille ou grillage, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter au plus 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm.



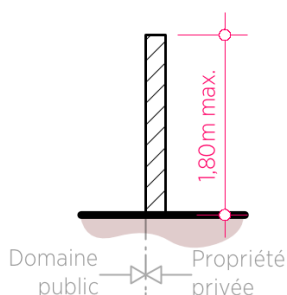
Schémas illustratifs

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



Schémas illustratifs

Mur plein



Schémas illustratifs

L'utilisation de brise-vues est interdite.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures.

IV.1.10. Zone AUh : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

□ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements transversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Les opérations d'urbanisme et bâtiments de plus de 5 000 m² de surface de plancher intègrent dans leur conception la récupération et le stockage des eaux pluviales pour leur utilisation dans les espaces publics et/ou dans les bâtiments.

IV.1.11. Zone AUh : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions¹

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Les espaces non bâtis doivent rester au maximum perméables. Par exemple, les dallages doivent être posés sur fond poreux.

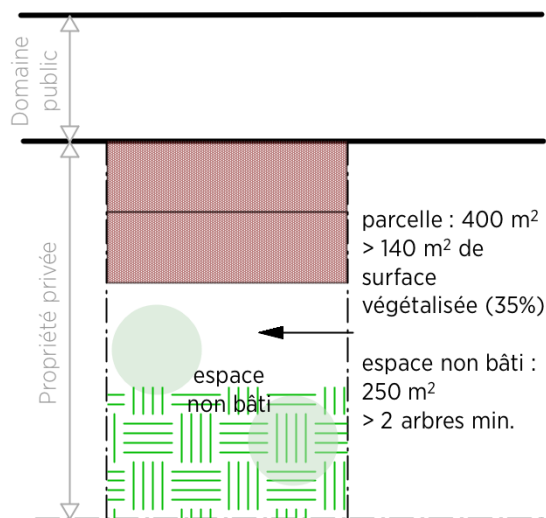


Schéma illustratif, cas de 35% d'espace végétalisé minimum

Les espaces non bâtis doivent comporter **au moins un arbre de haut jet** par cent mètres carrés d'espace non bâti.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences locales différentes et variées.

¹ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

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

IV.1.12. Zone AUh : Obligations imposées en matière de stationnement

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

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés (50 m²) de surface de plancher ; avec un minimum d'une place.
- habitations : 1 place de parking par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble par secteur, les aires de stationnement seront mutualisées pour au moins un tiers d'entre elles (fonctionnement jour/nuit, semaine/week-end,...).

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront perméables.

□ STATIONNEMENT VÉLO

- > A partir de 5 logements, les bâtiments neufs d'habitation qui comportent un parc de stationnement réservé uniquement aux occupants doivent posséder un espace exclusivement dédié au stationnement sécurisé des vélos. L'espace de stationnement pour vélos doit être :
 - éclairé et couvert
 - avoir un système de fermeture sécurisé
 - avoir des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos soit par le cadre soit par la roue
 - être accessible facilement depuis l'entrée de l'immeuble
 - superficie équivalente : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5m² par logement pour les autres cas
 - cet espace peut être installé soit à l'intérieur soit à l'extérieur tant qu'il respecte les dispositions ci-dessus
- > Stationnement vélo visiteur (sur les espaces ouverts au public)
 - 2 places vélos pour 10 places voitures, avec un minimum de 2 places vélos

□ STATIONNEMENT VÉHICULE ÉLECTRIQUE OU HYBRIDE

- > A partir de 5 logements, les bâtiments neufs d'habitation qui comportent un parc de stationnement réservé uniquement aux occupants doivent posséder un espace exclusivement dédié, et équipé pour recharger les véhicules électriques ou hybrides : au moins 10% des places de stationnement véhicules, avec un minimum de une place.
- > Stationnement véhicule électrique ou hybride visiteur (sur les espaces ouverts au public) : au moins 10% des places de stationnement véhicules, avec un minimum de une place.

■ Modalités d'application

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.1.13. Zone AUh : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.1.14. Zone AUh : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.1.15. Zone AUh : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

IV.2. Chapitre II - Zone AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre une zone à urbaniser, destinée à des activités commerciales, de service et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Une partie de la zone est concernée par le risque inondation et/ou feu de forêt.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.2.1. Zone AUe : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les constructions à destinations suivantes:

- > Exploitation agricole et forestière;
- > Habitation;
- > Pour les "commerces et activités de services" : artisanat, hébergement hôtelier et touristique
- > Pour les "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires" : industrie, entrepôt,

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- L'ouverture de carrière ou de gravière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE, sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en

- hébergement léger,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de véhicules,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction
- Les habitations légères de loisirs
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

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

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

Pour rappel, cette zone fait aussi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui régit les règles d'aménagement et d'accès du secteur.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous autorisées sous condition de correspondre à des activités de service ou commerciales autorisées sur la zone et notamment les activités de radiographie médicale, de pressing....

Hormis pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

IV.2.3. Zone AUe : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

IV.2.4. Zone AUe : Emprise au sol des constructions¹

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

IV.2.5. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

A défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions par rapport à la voie publique est en retrait **d'au moins quatre mètres (4m)**.

Des marges de recul des constructions sont à respecter au droit des routes départementales (document graphique du règlement). Pour la RD 981 : recul minimal de 25 m de l'axe de la voie hors agglomération et 15m de l'axe de la voie en agglomération au sens du Code de la Route.

IV.2.6. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul **d'au moins cinq mètres (5m)**.

Tout projet supérieur à 2500 m² d'emprise foncière situé

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

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

³ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

en continuité d'une exploitation agricole devra réserver une zone non aedificandi significative pour ne pas implanter de bâtiment en limite séparative de la zone agricole. Les espaces libres y seront implantés prioritairement.

IV.2.7. Zone AUe : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

IV.2.8. Zone AUe : Hauteur maximale des constructions⁴

Sauf pour les cas ci-dessous, les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

La hauteur maximale des constructions inclue la hausse de 30 cm par rapport au terrain naturel imposée du fait de la contrainte ruissellement.

Sur une bande d'une largeur de 25m, mesurée de part et d'autre de la limite externe de la voie de desserte centrale de la zone AUe, la hauteur des constructions sera limitée à 6,00 m.

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

Zone AUe : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évo-

⁴ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

lution des camions de livraison...; ces aires de stockage doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

Sont autorisés :

- les façades en matériaux naturels et laissés bruts, non traités (pierre, bois...)
- les façades enduites ;
- les bardages métalliques non réfléchissants.

En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs par construction), avec la présence dominante d'un seul coloris (une couleur fortement prégnante).

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est exclue.

Sont autorisées les toitures suivantes :

- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ;
- les toits terrasses.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre les moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

■ Clôtures

En limite de la RD981, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides de 1,80m de hauteur mesurée à partie du terrain naturel, doublé d'une haie arbustive plantée de part et d'autre de la clôture et composée d'essences adaptées au climat local.

Le long des autres voies, les clôtures ne pourront excéder 1,80 m mesuré à partir du terrain naturel et seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté d'une grille ou d'un

grillage à mailles soudées rigides. Ce grillage sera être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local ;

- Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides doublé d'une haie d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.

Les clôtures implantées en limite séparatives de la zone agricole à l'Est seront obligatoirement constituées d'un grillage à mailles soudées rigides, d'une hauteur maximale de 1,80m mesurée par rapport au terrain naturel et doublée d'une haie arbustive plantée de part et d'autre de la clôture et composée d'essences adaptées au climat local.

Les portails seront coulissants à barreaudage métallique vertical et bordés de deux murs maçonnés et enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës.

IV.2.9. Zone AUe : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, les constructions doivent respecter à minima la norme RT, selon la législation en vigueur.

□ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Les constructions devront prendre en compte les objectifs de développement durable et pour cela :

- respecter les normes thermiques permettant de limiter les déperditions d'énergie en hiver et les apports de chaleur en été, de façon à réduire les consommations d'énergie ;
- favoriser la récupération des apports solaires et l'éclairage naturel
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie);
- intégrer les dispositifs de collecte et de tri des déchets, y compris des déchets liés aux activités.

Les opérations d'urbanisme et bâtiments de plus de 5 000 m² de surface de plancher intègrent dans leur conception la récupération et le stockage des eaux pluviales pour leur utilisation dans les espaces publics et/ou dans les bâtiments.

Tous les nouveaux bâtiments d'activité (commerce, service, industrie) d'une surface de plancher supérieure à 500 m² sous réserve de la raccordabilité et du respect des paysages doivent intégrer des équipements photovoltaïques représentant en surface 50% du foncier imperméabilisé.

Tout nouvel ensemble commercial devra comprendre au minimum, 50 % de couverture photovoltaïque (parking et/ou bâtiment) de l'emprise artificialisée.

IV.2.10. Zone AUe : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions¹

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.

Toute construction doit comprendre un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieuse-

ment sur l'aire de stationnement.

Des divers dépôts doivent être masqués par des haies vives composées d'essences locales ; ils seront positionnés de façon à être le moins visibles possibles tant depuis les voies et espaces publics que depuis les habitations proches.

Une bande paysagée de 10 m de large, mesurée à compter de la limite de la voie, sera aménagée le long de la RD 981.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Tout projet de construction devra comprendre au minimum, 30 % d'espaces non imperméabilisés.

IV.2.11. Zone AUe : Obligations imposées en matière de stationnement

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

- commerces, restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés (50 m²) de surface de plancher ;
- commerces : une place par quarante mètres carrés (40 m²) de surface de plancher
- restaurants : une place par cinq mètres carrés (5 m²) de surface de salle de restaurant
- bureaux : une place par vingt mètres carrés (20 m²) de surface de plancher

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble unique, les aires de stationnement seront mutualisées pour au moins un tiers d'entre elles (fonctionnement jour/nuit, semaine/week-end,...).

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront perméables.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit en outre être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des employés.

Conformément à l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme, pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^{er} et 4^{er} du I de l'article L. 752-1 du Code du Commerce et à l'autorisation prévue au 1^{er} de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement, ne peut excéder un

¹ *Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.*

plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

■ Modalités d'application

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

□ STATIONNEMENT VÉLO

- > Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement réservé uniquement aux salariés doivent posséder un espace exclusivement dédié au stationnement sécurisé des vélos. L'espace de stationnement pour vélos doit être :
 - éclairé et couvert
 - avoir un système de fermeture sécurisé
 - avoir des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos soit par le cadre soit par la roue
 - être accessible facilement depuis l'entrée de l'immeuble
 - superficie équivalente : au minimum 1,5% de la surface de plancher
 - cet espace peut être installé soit à l'intérieur soit à l'extérieur tant qu'il respecte les dispositions ci-dessus
- > Stationnement vélo visiteur (sur les espaces ouverts au public)
 - 5 places vélos pour 10 places voitures, avec un minimum de 5 places vélos

□ STATIONNEMENT VÉHICULE ÉLECTRIQUE OU HYBRIDE

- > Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement réservé uniquement aux salariés doivent posséder un espace exclusivement dédié, et équipé pour recharger les véhicules électriques ou hybrides : au moins 20% des places de stationnement véhicules, avec un minimum de deux places.
- > Stationnement véhicule électrique ou hybride visiteur (sur les espaces ouverts au public) : au moins 10% des places de stationnement véhicules, avec un minimum de une place.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

IV.2.12. Zone AUe : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 2,50 m par voie de circulation en sens unique et 5,00m pour les voies de circulation en double sens.

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application des articles 1 et 2 seront interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct particulier sur la RD 981. Toute création d'un nouvel accès et tout changement de destination d'accès existants sur la RD 981 sont interdits.

IV.2.13. Zone AUe : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

IV.2.14. Zone AUe : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs ; les fourreaux et chambres nécessaires au raccordement aux réseaux devront donc être prévus.

IV.3. Chapitre III - Zone oAUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre une zone à urbaniser à long terme, destinée à des activités commerciales, de service et équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est donc soumise à une procédure spécifique d'adaptation du PLU.

Elle est dite "bloquée".



V. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

V.1. Chapitre I - Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend les secteurs :

- **A**, à vocation agricole où les constructions agricoles sont autorisées. Dans ce secteur, certaines constructions sont parfois déjà existantes.
- **Ap** où toute construction est interdite en raison de l'intérêt paysager particulier lié à l'utilisation agricole
- **Aep** où sont autorisés les équipements publics (station d'épuration)
- **As** «STECAL» secteur de taille et de capacité d'accueil limitées : **As1** STECAL RD981 route d'Alès (comprenant la cave coopérative) ; **As2** STECAL de Varangle; **As3** STECAL "mon refuge" et **As4** STECAL RD125 (comprenant l'entreprise de carrelage)

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Une partie de la zone est concernée par le risque potentiel d'inondation et/ou feu de forêt.

Une partie de la zone est concernée par le risque mouvement de terrain et présence de cavités naturelles.

Se référer aux Annexes "risques" du PLU.

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives au débroussaillage.

Une partie de la zone (en Ap) est concernée par une zone de présomption archéologique.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

Sont interdites les destinations suivantes :

☐ **EN SECTEURS A ET AP**

- Les bâtiments d'activités forestières ;
- Les habitations (sauf celles soumises à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ **EN SECTEUR AP**

- Les bâtiments d'activités forestières ;
- Les bâtiments d'activités agricoles (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les habitations (sauf celles soumises à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ **EN SECTEUR AEP**

- Les bâtiments d'activités forestières et agricoles ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ **EN SECTEUR AS1, ROUTE D'ALÈS**

- Les bâtiments d'activités forestières ;
- Les habitations (sauf celles soumises à condition à l'article 2) ;
- Dans la catégorie des commerces et activités de service : cinéma ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2).

□ EN SECTEUR AS2 VARANGLE ET AS3 "MON REFUGE"

- Les bâtiments d'activités forestières et agricoles ;
- Les bâtiments d'activités agricoles ;
- Dans la catégorie des commerces et activités de service : commerce de gros, cinéma ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

□ EN SECTEUR AS4, RD125

- Les bâtiments d'activités forestières et agricoles ;
- Les bâtiments d'activités agricoles ;
- Dans la catégorie des commerces et activités de service : restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole ou forestière si elle est autorisée dans la zone) ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien.

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

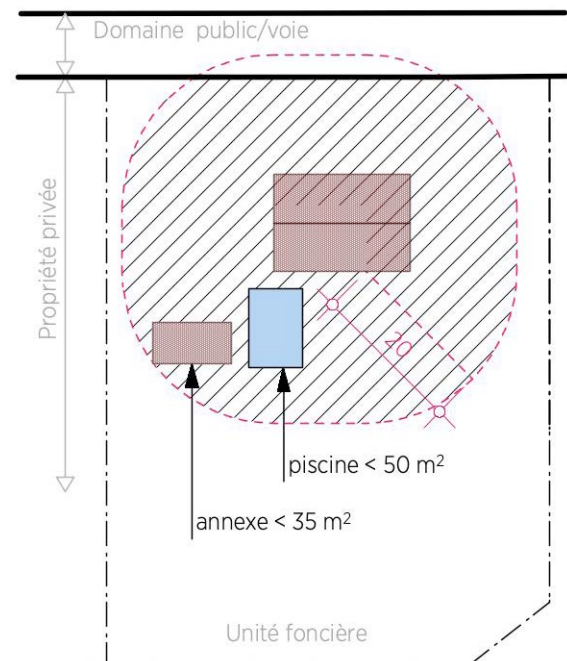
Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

□ BÂTIMENTS D'HABITATION DÉJÀ EXISTANTS, EN TOUT SECTEUR

- les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 30% d'emprise au sol (règles cumulatives), en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- de privilégier, à la création d'emprise nouvelle, une extension de la Surface de Plancher destiné à l'habitation dans les volumes existants le cas échéant (ancienne remises, garages, annexes...) sauf en cas d'impossibilité technique.
- sont admis les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, y compris les piscines, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et à une distance maximale de 20 mètres entre le bâtiment principal et l'annexe et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol pour les annexes et de 50 m² pour les bassins.



□ EN SECTEUR A

- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- > Les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

- > Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et uniquement s'il sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol totale de l'exploitation
- > L'habitation de l'exploitant est autorisé si elle est nécessaire au fonctionnement de son exploitation et si (règles cumulatives):
 - Si elle est intégrée dans la volumétrie des bâtiments d'activité
 - Si l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol réservée à l'activité avec un maximum de 120m² de d'emprise au sol
 - Si elle est réalisée simultanément ou postérieurement aux établissements agricoles qui y sont liés.

Il ne peut être autorisé qu'une seule habitation par exploitation (considéré en unité foncière de l'entreprise).

□ **EN SECTEUR AP**

- > L'extension limitée de bâtiments agricoles existants nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée, dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il doit être fait démonstration qu'elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone, moins impactante en terme de paysage.

□ **EN SECTEUR AEP**

- > Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont autorisés que s'ils sont liés à la station d'épuration ou en lien avec son fonctionnement.

□ **EN SECTEUR AS1, ROUTE D'ALÈS**

- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- > L'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée, dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- > Une habitation par activité est autorisée si elle est nécessaire au fonctionnement de l'activité et si (règles cumulatives):
 - Si elle est intégrée dans la volumétrie des bâtiments d'activité
 - Si l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol réservée à l'activité avec un maximum de 120m² de d'emprise au sol
 - Si elle est réalisée simultanément ou postérieurement aux établissements d'activités qui y sont liés.

□ **EN SECTEURS AS2, AS3 ET AS4**

- > L'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée, dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- > Une habitation par activité est autorisée si elle est nécessaire au fonctionnement de l'activité et si (règles cumulatives):
 - Si elle est intégrée dans la volumétrie des bâtiments d'activité
 - Si l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol réservée à l'activité avec un maximum de 120m² de d'emprise au sol
 - Si elle est réalisée simultanément ou postérieurement aux établissements d'activités qui y sont liés.

V.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

V.1.4. Zone A : Emprise au sol des constructions¹

- habitation : 120 m² maximum
- annexes : 35 m² maximum
- bassins des piscines : 50 m² maximum

En secteurs **As1, As2, As3 et As4**, l'emprise au sol maximale de 0,3.

Autres secteurs **A**, non réglementée.

V.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

A défaut d'indication graphique sur les documents graphiques Plan de Zonage, toute construction doit être implantée à une distance minimale de **2 mètres de l'alignement des voies ou de l'emprise publique**.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette implantation, l'extension pourra se faire à l'alignement du bâtiment existant sans réduire le retrait entre l'extension et la voie ou l'emprise publique.

V.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³

Non réglementée

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

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

³ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe..

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

Sauf contraintes spécifiques édictées au Règlement Sanitaire Départemental, la distance entre bâtiment agricole ne pourront être supérieure à **10 mètres sur une même propriété**.

Cette règle s'applique de la même manière entre une habitation et ses annexes et/ou piscine.

V.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions⁴

- habitation, dont extension : 8m maximum
- annexes : 4 m maximum
- équipements d'intérêt collectif : non réglementée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

En A, As1, As2, As3 et As4 la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 m**.

En Aep la hauteur maximale des constructions est fixée à **5 m**.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en

⁴ Se reporter à la définition de la hauteur dans le LEXIQUE en annexe..

façade sont interdits.

□ BÂTIMENTS AGRICOLES

> les façades et les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades enduites de teinte ocre
- soit en bardage bois
- soit en fibrociment teinté dans la masse ou en tuile.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

□ AUTRES BÂTIMENTS

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

> Implantation

Leur implantation devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant. La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

> Volumes

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

> Façades

Les façades seront principalement en pierre ou enduites : la finition sera talochée, lissée, écrasée ou éventuellement gratté fin.

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à "pierres vues" avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

L'usage du bois en façade est autorisé dans la limite de 30% de la surface totale de façade.

> Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en "pointe de diamant" sont interdites

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toitures en pente seront en tuiles canal de terre cuite claire (le rouge étant interdit).

> Clôtures (hors clôtures agricoles)

Les clôtures permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Pour cela, elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. Elles ne peuvent ni être vulnérables ni constituer des pièges pour la faune.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le "corps de ferme".

Les murs de clôture existants en pierre sèche seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique. Ils peuvent être prolongés en pierre sèche, pour garder une cohérence de traitement avec l'existant.

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

□ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

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

☐ **EN SECTEURS AS1, AS2, AS3 ET AS4**

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

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés (50 m²) de surface de plancher ; avec un minimum d'une place.
- habitations : 1 place de parking par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place.
- A partir de 5 logements, un emplacement ou local destinés aux 2 roues devra être prévu.

Modalités d'application

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

☐ **EN TOUT AUTRE SECTEUR**

Non réglementées

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

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

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

☐ **EN SECTEURS AS1, AS2, AS3 ET AS4**

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

☐ **EN TOUT AUTRE SECTEUR**

> Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée. Chaque prélèvement devra respecter la réglementation en fonction de sa catégorie (unifamiliales, collectives privées). Dans tous les cas, il devra respecter le règlement sanitaire départemental et notamment la distance minimale de 35m des propriétés desservies.

> Eaux usées

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

> Eaux pluviales

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

> Electricité et téléphone

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

Non réglementées.



VI. TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VI.1. Chapitre I - Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, **N**, à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend un secteur **Na** comprenant les équipements liés à l'aérodrome.

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Une partie de la zone est concernée par le risque potentiel d'inondation et/ou feu de forêt.

Une partie de la zone est concernée par le risque mouvement de terrain et présence de cavités naturelles.

Se référer aux Annexes "risques" du PLU.

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives au débroussaillage.

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

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

☐ **EN ZONE N**

- Les exploitations agricoles (sauf celles soumises à condition à l'article 2) ;
- Les habitations (sauf celles soumises à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ **EN SECTEUR NA**

- Les bâtiments d'activités forestières et agricoles ;
- Les habitations (sauf celles soumises à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (sauf celles soumises à condition à l'article 2).

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole ou forestière si elle est autorisée dans la zone) ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien.

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

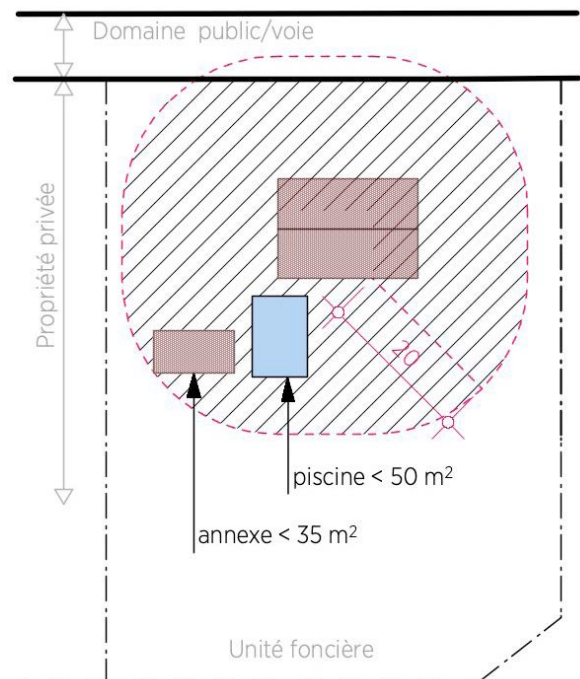
Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

□ BÂTIMENTS D'HABITATION DÉJÀ EXISTANTS, EN TOUT SECTEUR

- les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 30% d'emprise au sol (règles cumulatives), en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- de privilégier, à la création d'emprise nouvelle, une extension de la Surface de Plancher destiné à l'habitation dans les volumes existants le cas échéant (ancienne remises, garages, annexes..) sauf en cas d'impossibilité technique.
- sont admis les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, y compris les piscines, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et à une distance maximale de 20 mètres entre le bâtiment principal et l'annexe et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol pour les annexes et de 50 m² pour les bassins.



□ EN ZONE N

- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il doit être fait démonstration qu'elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone, moins impactante en terme de paysage.
- > Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont autorisés que (règles cumulatives) :
 - s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole
 - si la construction est démontable¹.
- > Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et uniquement s'il sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités agricoles. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol totale de l'exploitation
- > L'extension limitée de bâtiments agricoles existants nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée, dans la

¹ Se reporter à la définition de la notion de « démontable » dans le LEXIQUE en annexe.

limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

- > L'habitation de l'exploitant agricole ou forestier est autorisée si elle est nécessaire au fonctionnement de son exploitation et si (règles cumulatives):
 - elle est intégrée dans la volumétrie des bâtiments d'activité
 - l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol réservée à l'activité avec un maximum de 120m² de d'emprise au sol
 - elle est réalisée simultanément ou postérieurement aux établissements agricoles qui y sont liés.

Il ne peut être autorisé qu'une seule habitation par exploitation (considéré en unité foncière de l'entreprise).

□ EN SECTEUR NA

- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il doit être fait démonstration qu'elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone, moins impactante en terme de paysage.
- > Les bâtiments d'activités ne sont autorisés que s'ils sont liés à l'aérodrome et à son fonctionnement (par exemple hangar pour les avions et le matériel, accueil, sanitaires, bureaux).

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

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

VI.1.3. Zone N : Emprise au sol des constructions¹

- habitation : 120 m² maximum
- annexes : 35 m² maximum
- bassins des piscines : 50 m² maximum
- autres catégories : non réglementée

VI.1.4. Zone N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques²

A défaut d'indication graphique sur les documents graphiques Plan de Zonage, toute construction doit être implantée à une distance minimale de **5 mètres de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.**

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette implantation, l'extension pourra se faire à l'alignement du bâtiment existant sans réduire le retrait entre l'extension et la voie ou l'emprise publique.

VI.1.5. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives³

Non réglementée.

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

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

³ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.

VI.1.6. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf contraintes spécifiques édictées au Règlement Sanitaire Départemental, la distance entre bâtiment agricole ne pourront être supérieure à **10 mètres sur une même propriété**.

Cette règle s'applique de la même manière entre une habitation et ses annexes et/ou piscine.

VI.1.7. Zone N : Hauteur maximale des constructions¹

- habitation, dont extension : 8m maximum
- annexes : 4 m maximum
- équipements d'intérêt collectif : non réglementée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.
- autres catégories : 9 m maximum

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VI.1.8. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

□ BÂTIMENTS AGRICOLES

- > les façades et les couvertures seront réalisées :

¹ Se reporter à la définition de la hauteur dans le **LEXIQUE** en annexe.

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades enduites de teinte ocre
- soit en bardage bois
- soit en fibrociment teinté dans la masse ou en tuile.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

□ AUTRES BÂTIMENTS

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

> Implantation

Leur implantation devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant. La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

> Volumes

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

> Façades

Les façades seront principalement en pierre ou enduites : la finition sera talochée, lissée, écrasée ou éventuellement gratté fin.

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à "pierres vues" avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

L'usage du bois en façade est autorisé dans la limite de 30% de la surface totale de façade.

> Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en "pointe de diamant" sont interdites

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.



Les toitures en pente seront en tuiles canal de terre cuite claire (le rouge étant interdit).

> Clôtures (hors clôtures agricoles)

Les clôtures permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Pour cela, elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. Elles ne peuvent ni être vulnérables ni constituer des pièges pour la faune.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le "corps de ferme".

Les murs de clôture existants en pierre sèche seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique. Ils peuvent être prolongés en pierre sèche, pour garder une cohérence de traitement avec l'existant.

VI.1.9. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

VI.1.10. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

VI.1.11. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

Non réglementées.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

VI.1.12. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

VI.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

☐ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée. Chaque prélèvement devra respecter la réglementation en fonction de sa catégorie (unifamiliales, collectives privées). Dans tous les cas, il devra respecter le règlement sanitaire départemental et notamment la distance minimale de 35m des propriétés desservies.

☐ **EAUX USÉES**

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

☐ **EAUX PLUVIALES**

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

☐ **ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE**

Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

VI.1.14. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

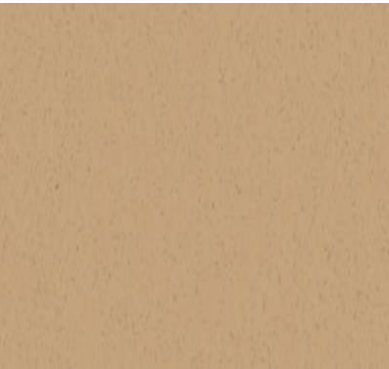


VII. ANNEXE 1 - NUANCIER DE COULEURS FAÇADE, MENUISERIE

Les couleurs d'impression ne sont pas contractuelles, ce sont bien les références qui sont à respecter.

Nuancier FACADES Montaren et Saint-Médiers
Zone UA

**(Référentiels PAREX ou WEBER ou couleurs
équivalentes)**

PAREXLANKO	WEBER&BROUTIN
 T70	 010
 T30	
 T80	 017
 T60	

 T90	 215
 T50	 207

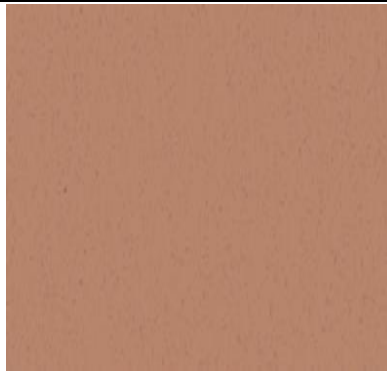
Enduits :

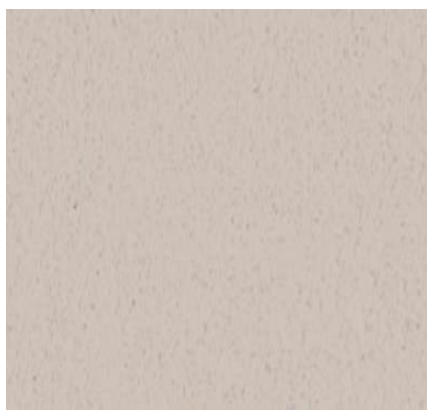
Taloché

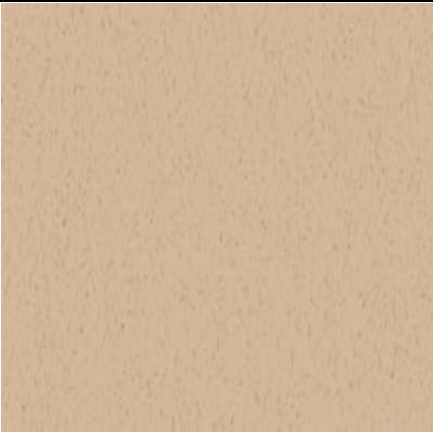
Frotassé

Nuancier FACADES Montaren et Saint-Médiers
Zones UB
(Référentiels PAREX ou WEBER ou couleurs
équivalentes)

PAREXLANKO	WEBER&BROUTIN
 T20	 009
 T70	 016
 T30	 017
 T80	 005

 T60	 010
 T90	 207
 T50	 222
 T10	 224

 080	 202
 050	 306
 070	 044
 J40	 203

 J30	 215
 V10	 010
	 001

Enduits :

- Taloché
- Frotassé
- Ecrasé
- Gratté

Nuancier MENUISERIES Montaren et Saint-Médiars (Référentiel RAL)

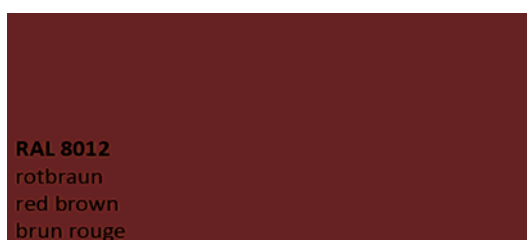
VERT



ROUGE



GRIS





VIII. ANNEXE 2 - LEXIQUE

Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non contiguë à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

APPAREILLAGE

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

CONSTRUCTION DÉMONTABLE

Une construction démontable est une construction sans fondation, transportable ou démontable facilement de manière que son implantation soit réversible.

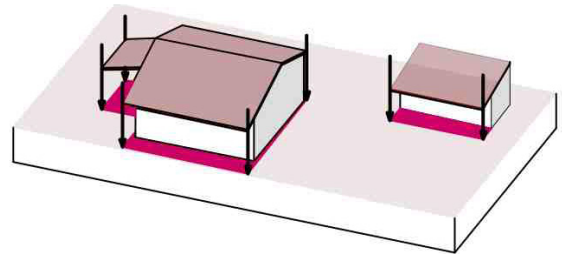
EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du

volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la

construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

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

HABITAT INTERMÉDIAIRE

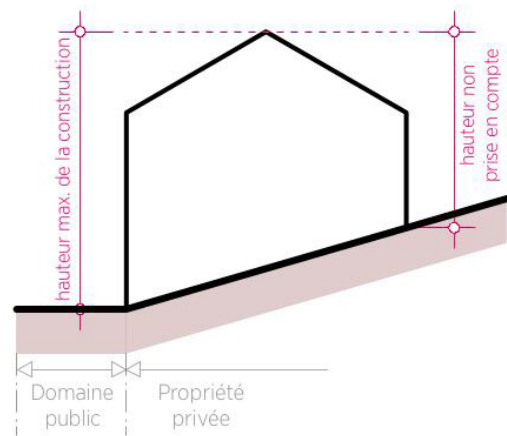
La définition de l'habitat intermédiaire est ici posée en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

L'habitat social intermédiaire se définit par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

HAUTEUR MAXIMALE



schémas illustratifs

La hauteur maximale des installations est comptée à partir du niveau le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction (hors antenne et éléments techniques en superstructure).

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer, quel que soit le positionnement du domaine public.

HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

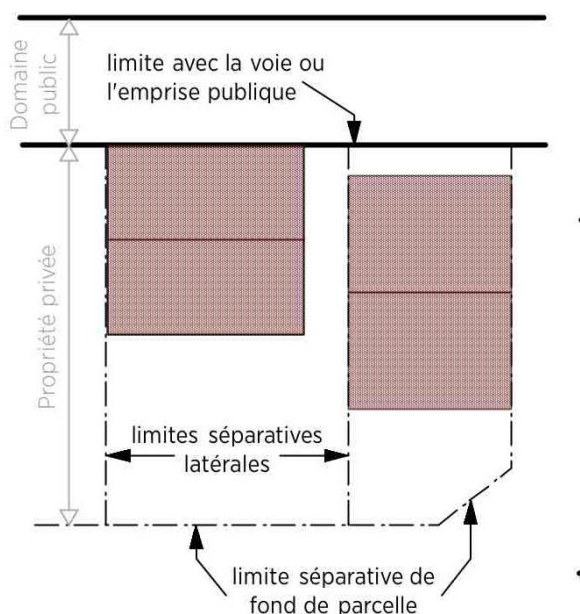
LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques existantes ou prévues, telles que rues, places, squares; ou les voies privées ouvertes à la circulation générale, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

LIMITES SÉPARATIVES

LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

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



"Terrasse séchoir" est aussi utilisé pour parler de cette terrasse couverte, servant anciennement à sécher de la nourriture, le linge.

□ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

□ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

LOGGIA / TERRASSE SÉCHOIR

Une loggia est une loge. Ce terme d'origine italienne désigne une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, encastré dans une façade d'étage et couvert. La loggia est de grande dimension, la plupart du temps sur le linéaire complet de la façade.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui permet d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions (équipement public ou d'intérêt collectif structurant, réhabilitation, lotissement, commerces, activités, ...).

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R*112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- > 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- > 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- > 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- > 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- > 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- > 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble. Le terrain d'assiette peut comporter une ou plusieurs parcelles et est indépendant de la notion de propriété foncière (plusieurs propriétaires possibles).

TERRASSE SÉCHOIR / LOGGIA

Voir ci-dessus définition de loggia

UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.

Cette notion est différente de celle de "terrain d'assiette du projet", cf définition ci-dessus.



IX. ANNEXE 3 - PROTECTION PATRIMONIALE L.151-19 ET BIODIVERSITÉ L.151-23



Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 1	LES DOMAINES ET PIGEONNIERS
<u>LOCALISATION :</u>	— Domaine de Larnac AC 126, 137, 201, 217, 218, 219, 221, 222, 230, 233, 235. — Mas de Vaugrand AD 3. — Mas Coston AE 205. — Mas Cambarlaud AD 250. — Mas de Varangle AK 16. — Mas Crouzet AK 10. — Mas Thoumé AK 23. — Mas des Treize Noyers AK 218, 250, 251. — Mas du Langoustier AK 106. — Mas Fromentin AL 3, 19, 20, 21. — Mas du Petit Marsault AK 112, 243. — Mas Vert AO 28. — Domaine de Fos AP 126, 127, 130, 168, 169. — Domaine de Firminargues AP 134, 135, 171, 172. — Pigeonnier AM 366. — Pigeonnier AM 396. — Pigeonnier AM 308.
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont notamment regroupés ici les différents ensemble bâtis agricoles anciens formés notamment par d'anciennes exploitations agricoles. Leur qualité tient à la fois à la valeur patrimoniale des bâtiments, à leur implantation et leur accompagnement végétal composé de grands arbres. Ils créent des silhouettes repères dans le paysage.
<u>PRESCRIPTION</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétrie. Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics : — Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite. — Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes. — Tous les éléments de décors, modénatures, ferronneries... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons. — Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés. Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site. Chaque élément doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) et les arbres de haute tige seront préservés dans une recherche d'harmonie globale. Les nouveaux aménagements et les nouveaux éléments bâtiments bâtis s'attacheront à participer à la silhouette d'ensemble et s'intégreront au grand paysage.

NUMÉRO 2	MONUMENTS PARTICULIERS
<u>LOCALISATION :</u>	— La Fabrique briqueterie AE 9. — Ancienne gare de chemin de fer AN 13. — Ancien bâtiment du garde barrière du chemin de fer AO 165. — Ancien bâtiment du garde barrière du chemin de fer AN 17. — Château et sa terrasse AM 366. — La Filature de soie AM 460. — La Tour Sarrazine AM 600. — Beffroi AM 138. — Ensemble bâti type échoppes AM 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 313. — Ancien Temple Protestant AM 61. — Maison de Maître AM 212. — Église AM 235, 236, 237. — Mairie Médiathèque AM 468. — Octroi poste de garde AM 245.
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières.
<u>PRESCRIPTION</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétrie. Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics : — Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite. — Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes. — Tous les éléments de décors, modénatures, ferronneries... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons. — Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés. Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site.

NUMÉRO 3	JARDINS DU TEMPLE (murs, puits, rue)
<u>LOCALISATION</u> :	— AM 36, 37, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 404, 565, 566, 581.
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Les jardins du temple forment un ensemble typique composé à la fois d'éléments construits (structuration en murs de pierre) et d'éléments naturels (jardins).
<u>PRESCRIPTION</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant la composition murs en pierre / jardins. Une construction de type cabanon collectif peut être envisagée, idéalement mutualisé avec le local rangement, sanitaires publics). Son emprise et son volume devront être envisagés à minima. Les matériaux devront s'intégrer au paysage?

NUMÉRO 4	RUINES (tour et bergeries)
<u>LOCALISATION</u> :	— Ruine de la tour de surveillance d'Arbeyre AE 149. — Ruine bergerie four de Verrier AE 84. — Ruine bergerie AL 211, 212.
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici des éléments anciens, mais en état de ruine.
<u>PRESCRIPTION</u>	Tous les éléments en place doivent rester sur le site.

NUMÉRO 5	PATRIMOINE AGRICOLE
<u>LOCALISATION</u> :	— Moulin à vent (ruine) AC 105. — Moulin de la Carcarie AH 217. — Moulin à vent Bladier de Langeac (ruine) AO 99. — Réservoir (ruine) AO 105. — Moulin à vent (ruine) AO 84. — Four à pain AM domaine public rue principale et place de la plaine. — Ancien lavoir AM 221. — Four à pain AE 125.
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont ici regroupés divers éléments du patrimoine rural ancien, certains avec l'activité agricole ancienne.
<u>PRESCRIPTION</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétrie.

NUMÉRO 6	PETITS PATRIMOINES RELIGIEUX ET DE COMMÉMORATION
<u>LOCALISATION :</u>	— Anciens tombeaux et stèles AH 333 (dans cimetière actuel) — 1 Croix AH 333 (au fond du cimetière actuel) — Monument aux Morts AH 333. (au milieu du cimetière actuel) — Croix de chemin, devant l'église AM 237. — Croix de chemin, domaine public Sud du village, en bordure du Rieu — Tombeaux AI 1 (ensemble de l'ancien cimetière) — Tombeaux AE 313 (à St Médiars)
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les éléments du petit patrimoine religieux.
<u>PRESCRIPTION</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire. Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : les volumes, les murs et toitures, les croix, mais aussi leur corniche, leur socle et leur piédestal. Chacune doit être respectée dans son style et ses matériaux d'origine. Les éléments extérieurs accompagnant l'élément protégé (par exemple végétation, arbre symbolique en bordure des tombeaux, clôture,...) sont considérés comme faisant partie intégrante de l'élément protégé et seront aussi préservés dans une recherche d'harmonie globale.

NUMÉRO 7	OUVRAGES EN PIERRE
<u>LOCALISATION :</u>	— Mur en pierres et escaliers AH 177, 178, 179, 180, 182, AI 5, 7. — Pont de Caillan AN domaine public croisement route de Montaren à Aubussargues et ruisseau les Seynes. — Mur de pierres et chemin AK 115, 116, 126, 127, 209, 210 et domaine public pour le chemin. — Ancien pont piéton du chemin de fer AP domaine public Clos de Segaras. — Ancien pont de chemin de fer AP 113 et domaine public route de Nîmes à Montaren. — Porte l'Arcade AM domaine public rue de l'Arcade. — Porte du Château AM 366. — Escalier AM domaine public rue principale et place de la Plaine. — Mur de soutènement AE 87, 88, 362, 373.
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont ici regroupés des ouvrages et murs en pierre.
<u>PRESCRIPTION</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire. Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine et notamment les appareillages de pierre. Toute intervention, y compris l'entretien, doit respecter le type de pierre, l'appareillage, le traitement de surface, le type de jointoiement (pierre sèche, joint,...).

NUMÉRO 8	MAZETS, CAPITELLES ET PUIITS
<u>LOCALISATION :</u>	— Mazets et capitelles : AC 139, AC 52, AD 113, AD 31, AD 20, AD 84, AD 135, AK 64, AK 48, AK 80, AK 88, AK 91, AK 158, AK 146, AK 125, AK 199, AK 139, AK 209, AL 108, AL 121, AL 145, AO 492, AO 26, AO 52, AO 81, AP 156, AP 105, AP 76, Ap 70, AP 63, AP 158, AP 42, AP 47, AP 49, AP 36, AP 30, AE 11, AD 231, AH 30, AI 79, AI 69, AL 14, AL 59, AN 30, AN 37, AN 41, AN 94, AR 88, AR 125, AM 394. — Puits : AK 91, AK 111, AL 123, AP 156, AE 203, AE 153, AE 102, AE domaine public à l'Est du Clos de l'Ode, AE domaine public devant le lavoir Saint-Médiars, AL 72, AL 664, AL 673, AM 561, AM 209, AM 394, AM 241, AM 468, AM domaine public place de l'église, AM domaine public rue du Puits Venden, AM domaine public rue Tour Sarrazine, AM domaine public place de la Mairie, AO 276,
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les différents bâtis agricoles anciens : mazets, capitelles, cabanes de vigne, ruines, traces des usages agricoles anciens. Sont aussi regroupés ici l'ensemble des puits et fontaines de la commune
<u>PRESCRIPTION</u>	Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie : respect des proportions et ordonnancement des ouvertures, encadrements, matériaux, couleurs. Les éléments en pierre, les toitures et les éléments de menuiseries en bon état seront préservés, entretenus et remis en état si nécessaire. Les éléments extérieurs accompagnant l'élément protégé (par exemple végétation, arbre symbolique en bordure du maset, clôture,...) sont considérés comme faisant partie intégrante de l'élément protégé et seront aussi préservés dans une recherche d'harmonie globale. Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine. Pour les puits et fontaines, seront préservés et non altérés les éléments creusés et mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus.

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE NATUREL PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 9	ARBRES
<u>LOCALISATION :</u>	- AN 194, 202. - AO 173, 176. - AN22 chêne en bordure de la station d'épuration
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici des éléments ponctuels du patrimoine paysager composé d'arbres isolés ou en alignement.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue. Pour les sujets isolés, leur destruction est interdite, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé (taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre). Des problèmes sanitaires peuvent intervenir, il est alors indispensable de réaliser des remplacements qui ne seront pas nécessairement identiques.

NUMÉRO 10	PARCS ET JARDINS
<u>LOCALISATION :</u>	— AM 168, 158. — AM 205. — AM 366. — AM 317, 387, 399, 400. — AM 460. — AM 228. — AM 243, 341, 245, 246, entrée du village — AM 70. — AH 402. — XX parc du Petit Marceau
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...).
<u>PRESCRIPTION</u>	Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces.

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 11	BIODIVERSITÉ
LOCALISATION :	> Ripisylve et continuité écologique secteur Lou Coudou : — AL 61, 62, 63, 64, 65, 69, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 325, 418, 521, 522, ruisseau. > Ripisylve secteur les Balmouilles : — AL 19, 21, 22, 23, 25, 26, 34, 35, 39, 41, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 74, 75, 79, 80, 83, 85, 220, 221, 289, 461, 462, 464, 555, domaine public, fossé. — AK 163, 165, 166, 167, ruisseau. > Ripisylve secteur village : — AL 182, 194, 204, 299, 300, 313, 355, 356, 398, 412, 427, 428, 429, 460, 514, 617, 644, 658, 659, 660, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 673, 674, 675, 677, 686, 687, domaine public, ruisseau. — AO 164, 274, 324, 325, 326, 327, 328, ruisseau. > Zone humide secteur le Sablas : — AL 138, 384, 385, domaine public. — Ripisylve ruisseau Les Seynes : — AN 90, 93, 94, 95, 96, 113, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 173, 212, 215, 216, 217, 220, 222, domaine public. — AO 138, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, domaine public, ruisseau. — AP 6, 7, 8, 9, domaine public. > Ripisylve du Vallat Devois : — AN 22, domaine public. — AR 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 143, 175, 176, 178, domaine public, ruisseau. — AP 1, 4, 94, 95, 96, 97, ruisseau. > Plantation : AC 36. > Haies secteur de Lou Coudou — XX

<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés. Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation. Les zones humides participent à la maîtrise des crues, à la recharge des eaux souterraines, à la rétention et à l'exportation de sédiments et de matières nutritives, à l'épuration de l'eau. Ces différentes fonctions font de ces zones, des réservoirs de diversité biologique.
<u>PRESCRIPTION</u>	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit. Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple). Prise en compte a minima du fonctionnement hydraulique des zones humides identifiées, toutes mesures en faveur des zones humides (dans leur intégralité) est à privilégier. Les haies protégées au titre de l'article L.151-23 doivent être préservées dans leur linéaire. Elle peuvent cependant être ponctuellement interrompues pour des obligations majeures (liées par exemple à la desserte viaire imposée dans les OAP), mais doivent alors être compensées. Certaines espèces des haies peuvent être remplacées (notamment, cyprès et autres espèces allergènes non souhaitées dans le projet de PLU). Les espèces de remplacement doivent impérativement ne pas être invasive et endogènes, pour respecter au maximum les milieux naturels.

X. ANNEXE 4 : RISQUES INONDATION



Mai 2018

**NOTE DE CADRAGE METHODOLOGIQUE SUR
LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION
DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME
ET
LORS DES INSTRUCTIONS D'ACTES D'URBANISME**

Une précédente note datée de janvier 2012 fixait un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation dans les PLU. Après six années de mise en œuvre et une amélioration de la connaissance du risque inondation sur le département du Gard avec la réalisation de nombreux PPRI et la mise en œuvre de la directive inondation, il apparaît nécessaire d'effectuer une mise à jour.

Cette mise à jour permet de prendre en compte les attentes formulées par le ministère de l'écologie et le ministère de l'intérieur en matière de prise en compte des phénomènes de ruissellement dans la maîtrise de l'urbanisation formulées dans l'instruction gouvernementale du 31 décembre 2015 (faisant suite à la catastrophe des Alpes-Maritimes des 3 et 4 octobre 2015) relative à la prévention des inondations et aux mesures particulières pour l'arc méditerranéen face aux événements météorologiques extrêmes.

En annexe :
- Règlement type des PPRI

ALEA, ENJEUX ET RISQUE

La détermination du risque inondation nécessite de caractériser :

- d'une part les enjeux présents au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Ces enjeux peuvent être urbanisés ou non urbanisés,
- d'autre part l'aléa qui traduit l'importance de l'inondation.

L'aléa

Trois types d'aléa sont concernés par cette note :

- l'aléa lié aux inondations par débordements
- l'aléa lié aux inondations par ruissellement pluvial
- l'aléa lié aux érosions de berges lors des crues

Les aléas « submersion marine » ne sont pas concernés par cette note.

Ces aléas concernent tout le réseau hydrographique. Il convient donc d'identifier ce réseau hydrographique, y compris les fossés, roubines, thalwegs secs et ruisseaux couverts, sur l'ensemble du territoire communal et de manière exhaustive.

L'aléa « débordement » concerne tous les axes d'écoulement susceptibles de sortir de leur lit compte tenu des volumes d'eau importants apportés par les pluies.

Sont concernées toutes les parties du réseau hydrographique qui drainent une surface de bassin versant supérieure à 1 km², ainsi que les parties du réseau dont les écoulements sont organisés et marquent le paysage d'une emprise hydrogéomorphologique.

L'étude de l'aléa « débordement » ne se limite donc pas aux seuls principaux cours d'eau connus sur le territoire. Les cours d'eau identifiés dans la cartographie des cours d'eau établie en réponse à l'instruction du Gouvernement du 3 juin 2015 sont une première base d'analyse.

Les autres parties du réseau hydrographique sont à l'origine de l'aléa « ruissellement pluvial ».

L'aléa « érosion de berges » concerne l'ensemble du réseau hydrographique.

Les enjeux

Les enjeux s'apprécient au regard de l'occupation du sol à la date d'élaboration du document d'urbanisme. On distingue :

- les zones à enjeux urbanisés, constituées des secteurs déjà construits ou dont l'urbanisation est déjà engagée à la date d'élaboration du PLU. Un centre urbain dense peut être identifié au sein de ces zones d'enjeux urbanisés. Il est défini en fonction de quatre critères : occupation historique, forte densité, continuité bâtie et mixité des usages (commerces, activités, services, habitat).
- les zones à enjeux non urbanisés, constituées des secteurs peu ou pas urbanisés, qui regroupent donc selon les termes des articles R151-22 et R151-24 du Code de l'urbanisme, les zones à dominante agricole, naturelle ou forestière, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non encore construites.

Le risque et sa traduction dans le règlement du document d'urbanisme

L'objectif poursuivi est triple :

- interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones les plus dangereuses, car la sécurité des personnes ne peut y être garantie,
- limiter les implantations humaines dans les autres zones inondables et émettre des prescriptions afin de mettre en sécurité les personnes et les biens,
- préserver les capacités d'écoulement des cours d'eau et les champs d'expansion de crue pour ne pas augmenter le risque sur les zones situées en amont et en aval. Ce principe est largement défendu dans les différents documents cadre que sont le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le risque de DEBORDEMENT

Un PPRI est approuvé sur la commune (carte des PPRI approuvés en annexe)

Conformément à l'article L.562-4 du Code de l'Environnement, le PPRI vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme (article L.151-43 du code de l'urbanisme).

Si une connaissance d'un aléa de référence dépassant celui pris en compte dans le PPRI est établie, le PPRI doit être respecté et cet aléa doit être pris en compte selon les modalités qui suivent.

Une étude hydraulique validée par la DDTM permet de disposer d'une carte qualifiant les aléas

L'aléa débordement est évalué pour la crue de référence, qui correspond à la crue centennale ou à la crue historique connue si celle-ci lui est supérieure.

La caractérisation de l'aléa s'effectue sur les mêmes principes que pour l'élaboration des PPRI, à partir de la hauteur d'eau atteinte en situation de crue de référence :

Hauteur d'eau pour la crue de référence	ALEA DEBORDEMENT
$h > 50$ cm (1m pour le Rhône)	FORT
$0 < h < 50$ cm (1m pour le Rhône)	MODERE
Hors zone inondable à la crue de référence mais dans l'emprise hydrogéomorphologique	RESIDUEL

Seule la délimitation du lit majeur par analyse hydrogéomorphologique, sans qualification des aléas est disponible

La méthode hydrogéomorphologique est basée sur une démarche naturaliste qui met en évidence les différents lits des axes d'écoulement, les divers aménagements susceptibles de perturber les écoulements, en les accélérant ou en les ralentissant, et à en déduire les zones inondables. Appuyée sur la photo-interprétation et sur une étude de terrain, elle est peu onéreuse et permet de traiter de grandes longueurs de cours d'eau dans un délai rapide. Elle n'est pas exclusive et ne se substitue pas aux méthodes hydrologiques et hydrauliques. Dans les zones d'incertitude ou de forte pression urbaine, elle est un préalable incontournable pour saisir le fonctionnement global d'un cours d'eau et l'organisation des talwegs urbanisés et contribue à déterminer de façon rationnelle les secteurs où une éventuelle modélisation doit être envisagée.

Par précaution, l'enveloppe du lit majeur est considérée comme soumise à un aléa fort.

Localement, une connaissance complémentaire (cotes des Plus Hautes Eaux, hauteur de référence sur un profils en travers, ...) peut permettre de caractériser l'aléa pour la crue de référence.

Les communes peuvent lancer des études de zonage du risque qui permettent de distinguer les zones d'aléa fort, modéré et résiduel. Une fois cette étude validée par la DDTM, le risque de débordement peut être pris en compte selon les modalités décrites dans le cas précédent.

Aucune délimitation de l'aléa n'est disponible (cas rare)

Dans le cadre de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation de la directive inondation, des enveloppes approchées des inondations potentielles ont été réalisées sur l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée. Ces enveloppes ont été élaborées dans la perspective d'approcher les contours des événements extrêmes. La méthode employée pour construire ces enveloppes a conduit à fusionner des sources d'information d'échelle et de précision variables (PPRI, atlas hydrogéomorphologiques, méthode EXZECO).

La méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique.

Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Les enveloppes produites avec les méthodes précédentes (Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles EAIP, méthode EXZECO) permettent de disposer d'une première approche de l'aléa débordement.

Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique permettra d'affiner la connaissance et le risque de débordement pourra être pris en compte selon les modalités décrites dans le paragraphe précédent.

En l'absence de précision sur la zone inondable, il conviendra de prévoir une bande de précaution de 20 m minimum à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur la commune. Cette bande de précaution sera constituée d'une bande de 10 m non aedificandi à partir du haut de chaque berge puis d'une bande de 10 m en aléa fort.

Principes de prise en compte du risque de DEBORDEMENT

Les modalités de prise en compte du risque de débordement, synthétisées dans le tableau qui suit, sont celles des règlements des PPRI. Un règlement type de PPRI est produit en annexe auquel il conviendra de se référer pour plus de détails dans les règles à appliquer.

ALEA	ENJEUX	URBANISES	NON URBANISES
FORT		- inconstructibles - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (si calage, PHE+30cm ou TN+1,50 m sans PHE) - adaptations possibles en centre urbain	
MODERE		- constructibles avec calage à PHE+30cm (TN+80cm sans PHE) - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
RESIDUEL		- constructibles avec calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf bâtiments agricoles et logements agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions

NB : des travaux peuvent permettre de réduire les risques pour les enjeux déjà existant en zone de débordement de cours d'eau (sous réserve d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau). Ces travaux ne permettent en aucun cas de modifier les principes de prévention décrits précédemment.

Le risque de RUISSELLEMENT

Une étude hydraulique permet de disposer d'une carte qualifiant les aléas de ruissellement

L'aléa ruissellement est évalué pour une pluie de référence, qui correspond à la pluie centennale ou à la pluie historique connue si celle-ci lui est supérieure.

L'aléa ruissellement se caractérise par des écoulements violents générant de fortes vitesses d'écoulement mais pas nécessairement des hauteurs d'eau importantes. Ainsi, la caractérisation de l'aléa ruissellement nécessite de prendre en compte aussi les vitesses selon les modalités qui suivent :

Hauteur \ Vitesse	Moyenne $v < 0,5 \text{ m/s}$	Forte $v > 0,5 \text{ m/s}$
$h > 50 \text{ cm}$	FORT	FORT
$h < 50 \text{ cm}$	MODERE	FORT

Seule la délimitation des secteurs soumis à du ruissellement non qualifié est disponible

Ces données sont, entre autres, celles produites dans les « Porter à Connaissance » des aléas de PPRI ou dans les atlas hydrogéomorphologiques ou le zonage pluvial, dont celui issu du cahier des charges mis à disposition par la DDTM.

Sur les secteurs situés hors zone urbaine ou en extension de l'urbanisation existante, pour préserver les champs d'expansion du ruissellement, le principe d'inconstructibilité s'applique (mêmes règles du M-NU du règlement type PPRI).

Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa de ruissellement modéré (mêmes règles du M-U du règlement type PPRI).

Localement, une connaissance complémentaire (PHE, hauteur de référence sur un profil en travers, ...) peut permettre de caractériser l'aléa pour la pluie de référence.

Les communes peuvent lancer des études de ruissellement qui permettent de distinguer les zones d'aléa ruissellement. Une fois cette étude validée, le risque de ruissellement peut être pris en compte selon les modalités décrites dans le cas précédent.

Aucune délimitation de l'aléa n'est disponible.

Dans le cadre de l'élaboration de l'enveloppe approchée des inondations potentielles produite dans le cadre de la Directive Inondation, la méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) a été développée et permet de disposer d'une première approche de l'aléa ruissellement.

La méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique. Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique pourra permettre d'affiner la connaissance et le risque de ruissellement pourra être pris en compte selon les modalités décrites dans le paragraphe précédent. Un cahier des charges type pour réaliser cette étude est fourni par la DDTM.

Principes de prise en compte du risque d'inondation par RUISSELLEMENT

Les modalités de prise en compte du risque inondation par ruissellement, synthétisées dans le tableau qui suit, doivent être cohérentes avec celles prises en compte pour le risque de débordement. On pourra donc utilement se référer au règlement type des PPRI en annexe.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.

Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure,
- réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau)

ENJEUX	URBANISES	NON URBANISES
ALEA		
FORT	- inconstructibles - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (calage à PHE+30cm ou TN+1m sans PHE) - adaptations possibles en centre urbain	
NON QUALIFIE	- constructibles avec calage à PHE+30 cm ou TN+80cm sans PHE - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
MODERE	- constructibles avec calage à PHE+30cm ou TN+80cm sans PHE - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
EXONDE pour une pluie de référence (centennale ou historique)	- constructibles avec calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques	- extension d'urbanisation possible (voir le paragraphe précédent) - calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques

Risque EROSION DE BERGES

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement et de ruissellement afin de prendre en compte les risques d'érosion de berges.

Cette disposition permet par ailleurs de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique, et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleu conformément au Grenelle de l'environnement.

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

Les zones constituant les francs bords sont totalement inconstructibles, et sont classées zones non aedificandi dans les documents d'urbanisme.

XI. ANNEXE 5 : RISQUE FEU DE FORET

Porter à connaissance (PAC) sur le risque feu de forêt



2017_Crédits_Photos_SDIS30

SOMMAIRE

Préambule	p 3
I - État des lieux dans le Gard	p 3
II - Cadre juridique du PAC	p 3
III - Caractéristiques de la carte d'aléa feu de forêt	p 4
IV - Principes applicables en planification et aux documents d'urbanisme	
1) principes généraux relatifs à l'urbanisation des zones à risque feux de forêt	p 5
2) préconisations applicables par type d'aléa	p 6
3) Quand utiliser ce porter à connaissance (PAC) ?	p 11
V - Prévention et information	
1) Prévention par les Obligations légales de débroussaillage (OLD)	p 12
2) Information obligatoire sur le risque	p 13

Annexes

Annexe 1 : Typologies et définitions

Annexe 2 : Guide de normalisation des interfaces aménagées

Annexe 3 : Guide des OLD

Annexe 4 : Mesures relatives aux infrastructures et équipements de lutte

Annexe 5 : Dispositions destinées à améliorer l'autoprotection des bâtiments

Annexe 6 : Appréciation du niveau d'aléa subi pour l'instruction des autorisations d'urbanisme

Annexe 7 : Mesures permettant de diminuer le risque démarrage d'un incendie ou l'intensité du feu

Annexe 8 : Textes applicables

Préambule

Le présent porte à connaissance à vocation à être un outil de travail et d'aide à la décision en ce qui concerne :

- l'élaboration ou la révision de vos documents de planification,
- l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme .

I- État des lieux dans le Gard

Le département du Gard, boisé sur 50% de son territoire, fait partie des trente-deux départements identifiés dans le code forestier comme devant faire l'objet d'un Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDPFCI) qui définit la politique de prévention en la matière à mettre en œuvre au niveau départemental.

Son climat est de type méditerranéen avec de fortes nuances locales **est soumis au risque incendie de forêt** : les zones basses (Garrigues, Costières, basses Cévennes et vallée du Rhône), à température les plus hautes, ont les plus faibles précipitations. Il en résulte une sécheresse estivale très prononcée, accentuée par les vents fréquents et violents (mistral) qui accélèrent la dessiccation des végétaux et favorisent leur embrasement.

Le risque feu de forêt résulte d'un croisement entre **l'aléa feu de forêt** (occurrence et intensité d'un feu de forêt) et l'exposition au risque des biens et des personnes (**enjeux**), ainsi que de l'existence et de la qualité des équipements de défense contre l'incendie utilisable (**défendabilité**).

En région méditerranéenne, **les zones de contact entre l'urbanisation et les massifs forestiers** (interfaces habitat-forêt) sont **très fortement vulnérables** aux incendies de forêt et concentrent également la plupart des départs de feu.

En étendant jusqu'à 200 mètres la superficie de chaque massif forestier, landes et garrigues, on obtient **un ensemble d'espaces exposés aux risques d'incendie**.

II- Cadre juridique du PAC

Le porter à connaissance est défini par l'article L132-2 du code de l'urbanisme.

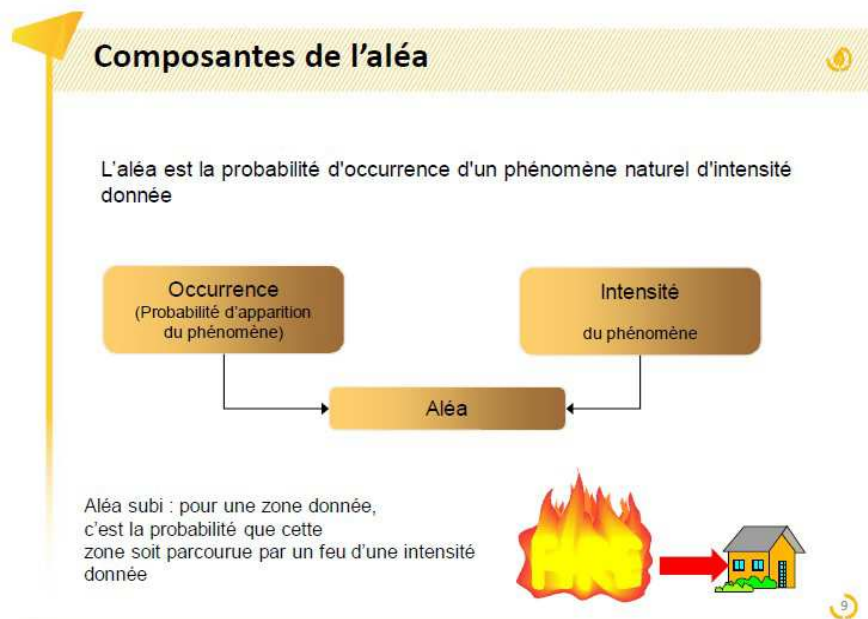
Il permet de transmettre en amont de la démarche de planification, aux porteurs de ScoT, de PLU (communaux ou intercommunaux) et des cartes communales, les informations qui leur sont nécessaires ou qui peuvent leur être utiles pour l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme. L'article R. 132-1 du code de l'urbanisme prévoit l'élaboration d'un PAC pour l'élaboration ou la révision des ScoT, PLU et cartes communales.

Dans les autres cas de figure (PLU ou SCOT approuvés), le présent PAC est un outil d'aide à la décision pour les demandes d'actes d'occupation des sols en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

III - Caractéristiques de la carte d'aléa feu de forêt

L'aléa feu de forêt, objet du présent porter à connaissance, correspond à **l'intensité d'un incendie sur un territoire donné avec une probabilité d'apparition du phénomène identique quelque soit le territoire concerné.**

Il s'agit de l'aléa d'incendie subi auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier (incendie de forêt menaçant les zones urbanisées).



La carte d'aléa ci-jointe a été actualisée en 2021 suite à une étude ayant abouti à des modélisations informatiques de propagation et d'intensité des feux en prenant en compte les vents dominants, la topographie, le type de végétation et les données enregistrées sur feux. Cette nouvelle carte est réalisée à une échelle plus précise que la précédente (2001 actualisée en 2012). Elle permet notamment de prendre en compte l'évolution des surfaces forestières et de la nature des peuplements.

S'agissant de la lecture de la carte, il est précisé que :

- l'aléa très fort représente le niveau le plus élevé de l'aléa,
- la carte a été réalisée au 1/10 000e et est restituée à cette échelle.

La carte d'aléa indique le niveau d'exposition potentiel d'un secteur au feu de forêt et ne peut être utilisée pour déterminer avec certitude le niveau réel de cette exposition.

Où porter votre attention ?

1. sur les **les espaces exposés aux risques d'incendies de forêt (massifs forestiers, landes et garrigues) et en priorité sur les zones d'interface habitat-forêt** qui sont les plus menacées par la progression des feux,
2. sur les constructions et installations situées en limite de massifs forestiers, car elles sont également un facteur important d'augmentation du risque d'incendie de forêt et sont exposées au rayonnement d'incendie de forêt,
3. sur les activités économiques, les loisirs, les infrastructures de transport qui peuvent être à l'origine de feux.

IV – Principes applicables en planification et aux actes d'occupation des sols

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

Le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt, en prenant en compte la zone d'effet de propagation des feu par rayonnement¹ autour des massifs boisés.

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

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

Exceptions:

Quelques soit le niveau d'aléa, certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis aux conditions suivantes : **ne pas aggraver le risque, être défendables (équipements de défense).**

Ces exceptions sont listées ci-après:

- **les installations et constructions techniques, sans présence humaine** (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :

- **de service public ou d'intérêt collectif** d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste EDF, voirie...);
- **nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante** (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité... ex: STEU...);
- **nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante**, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant);
- **bâtiments nécessaires l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt**, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...);

- **les annexes** aux constructions existantes à usage d'habitation, **sans présence humaine prolongée ou la nuit** d'emprise limitée à 20m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...);

- **les carrières**, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...).

Cas particuliers:

- **l'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quelque soit l'aléa** (exemple projet photovoltaïque, éolien...). **Cependant la décision devra prendre en compte cette évaluation,**

- **l'implantation d'aires de loisirs de plein air** (accrobranche, parcours sportifs...) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20m² (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) **pourra être étudiée au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt.**

- **l'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitation indispensable à l'exercice de l'activité agricole** pourront être étudiés au cas par cas en lisière de forêt.

1: Le rayonnement thermique correspond à l'un des processus de propagation des incendies. Il ne nécessite pas de contact matériel à l'inverse de la convection et de la conduction. Il est fonction de la nature de la végétation et de la pente.

2) Préconisations par niveau d'aléa :

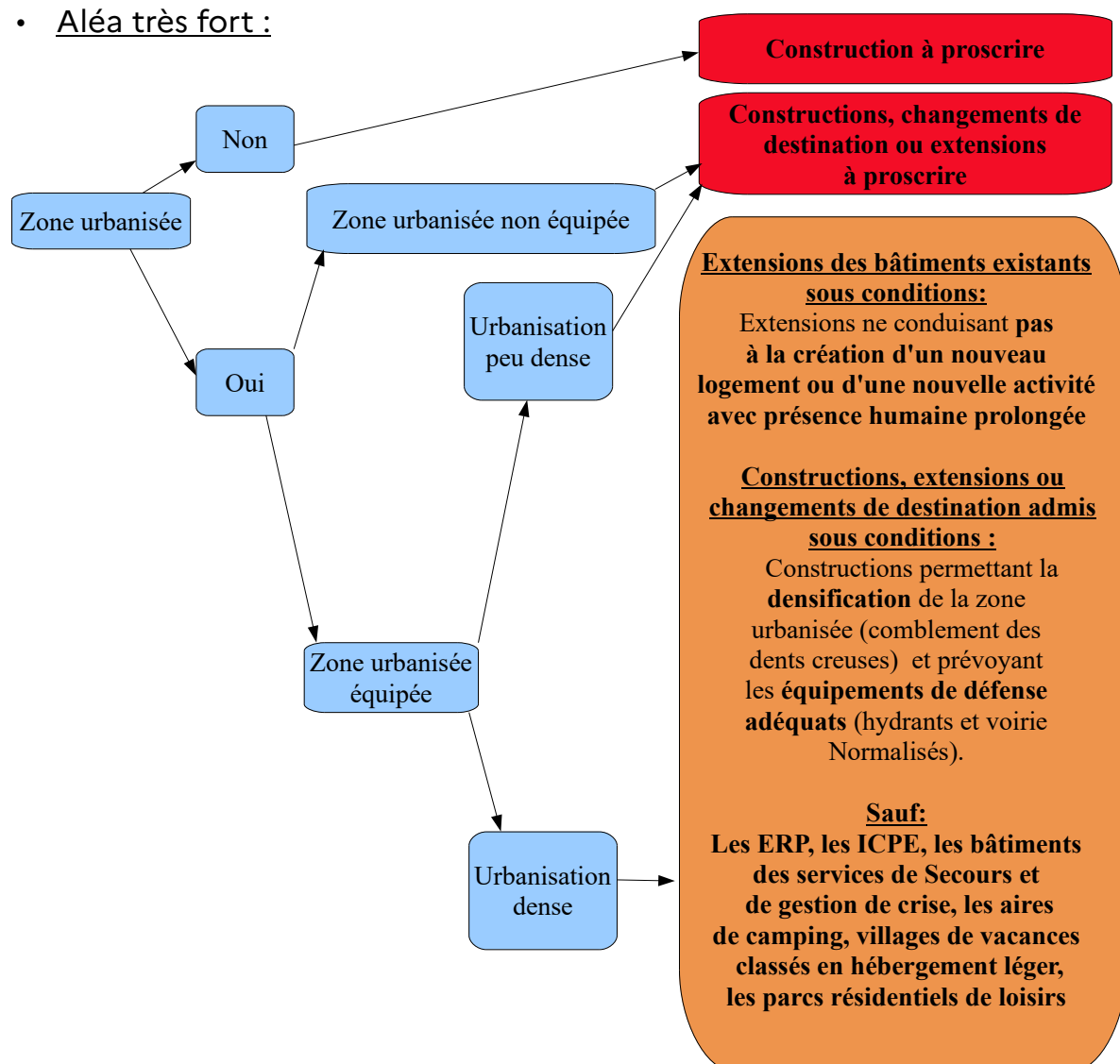
Les préconisations suivantes sont liées au niveau d'aléa feu de forêt, mais également :

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

NB : les typologies et définitions sont explicitées en annexe 1

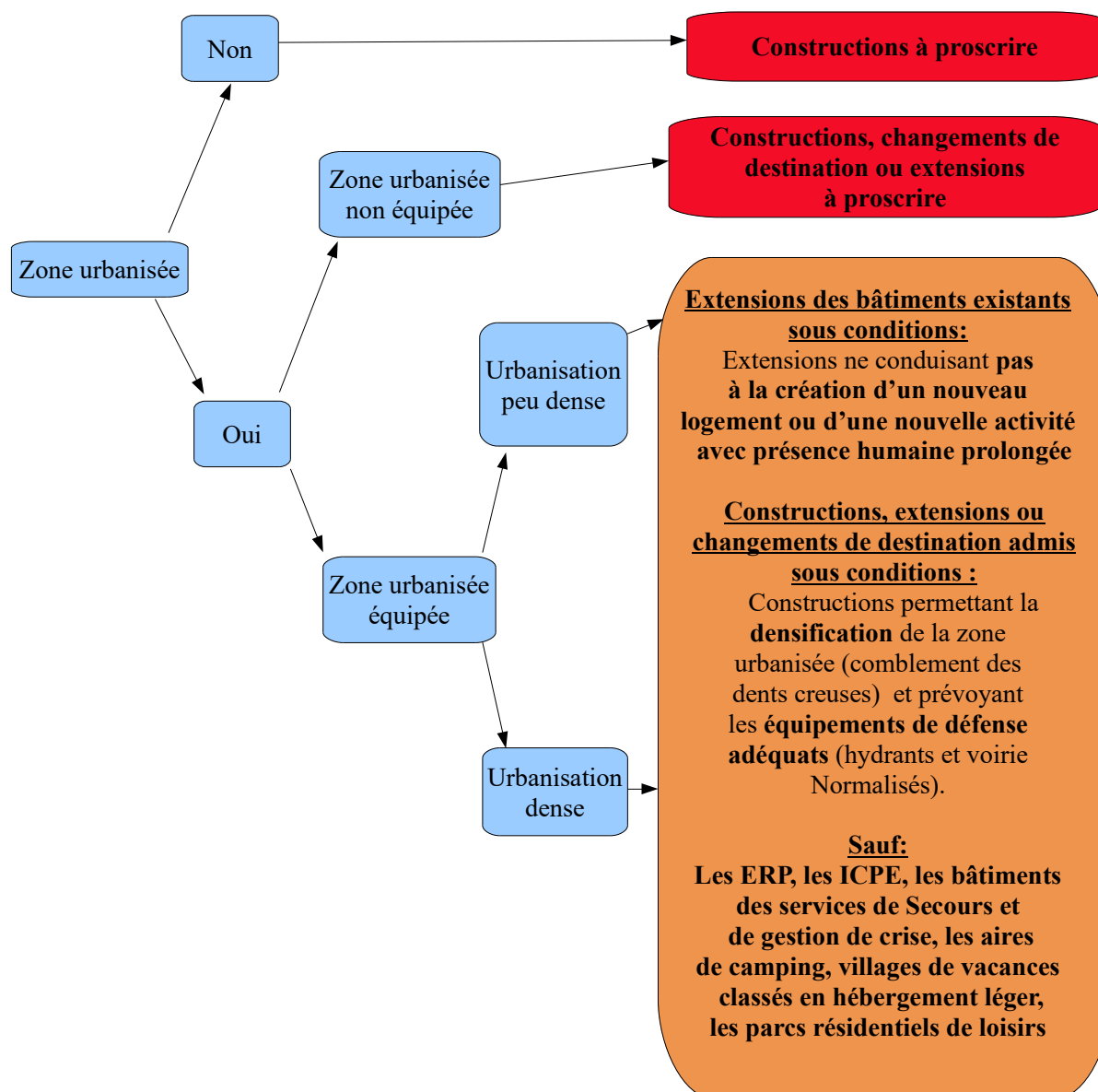
L'analyse de chaque projet doit être réalisée en prenant en compte l'aléa de la zone concernée et l'aléa des zones situées à proximité immédiate.

• Aléa très fort :



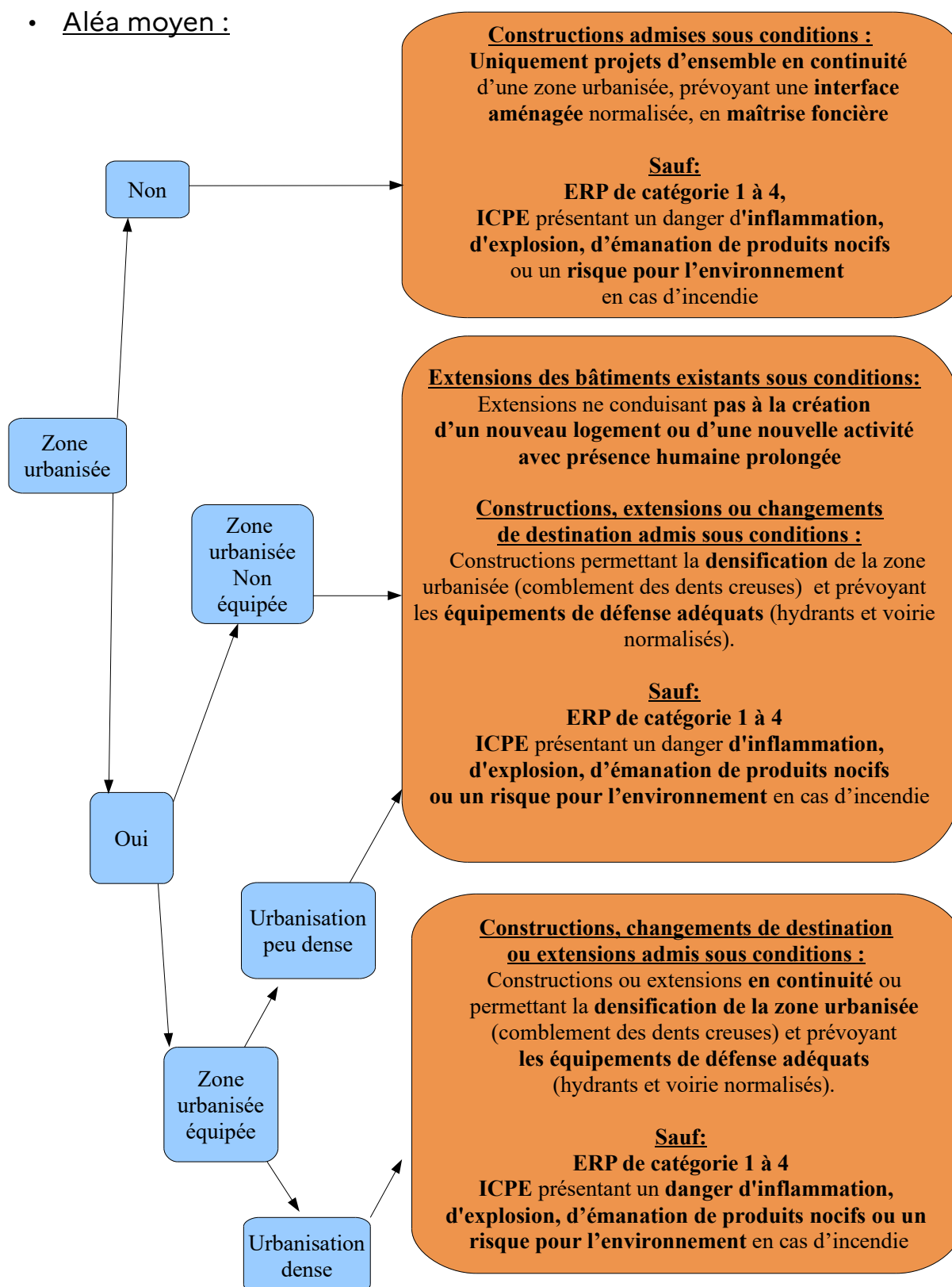
Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée

- Aléa fort :

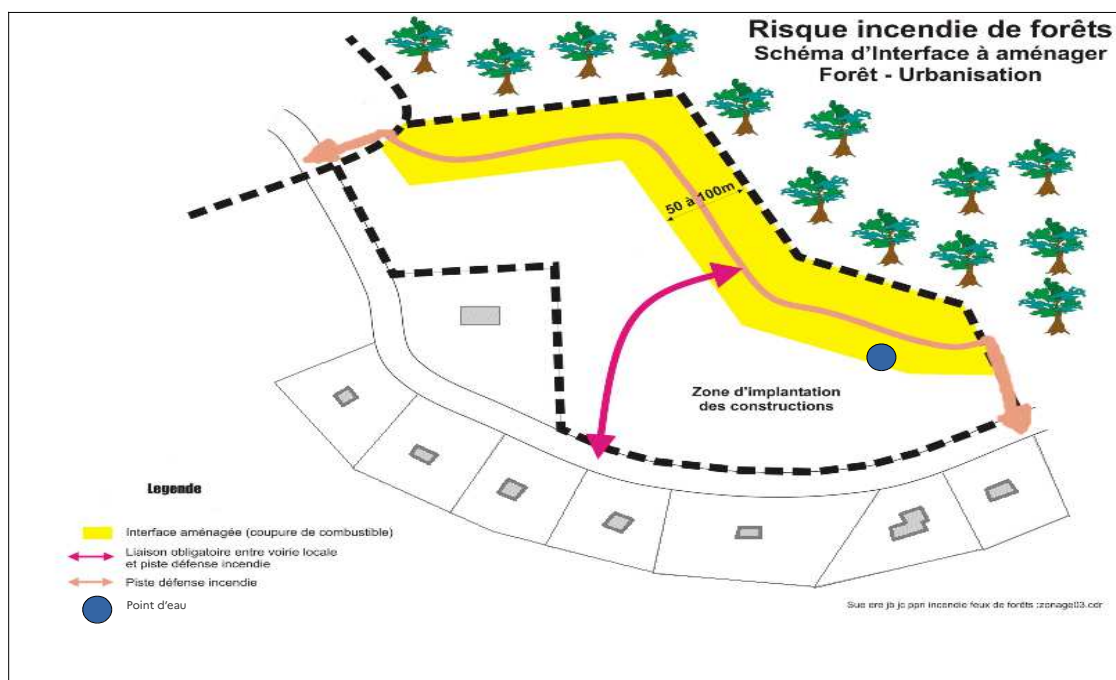


Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée

• Aléa moyen :

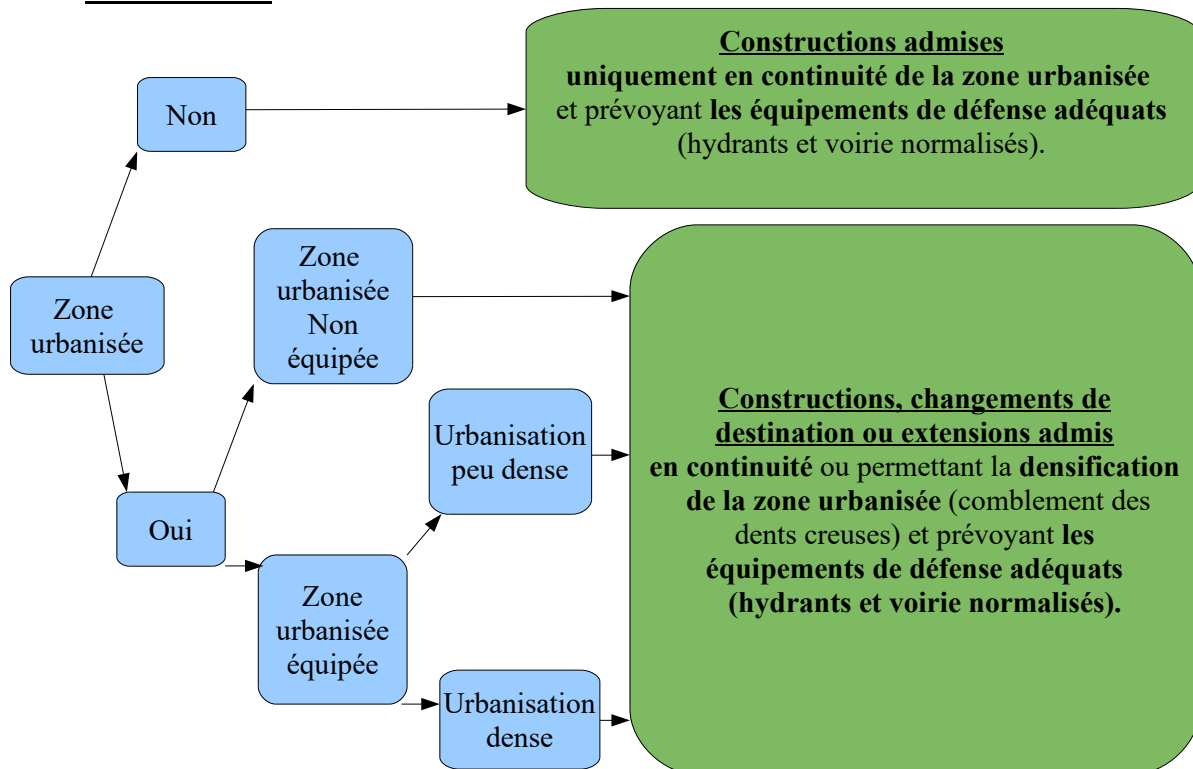


Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée



Exemple de **zone d'interface forêt/habitat** de 50 à 100 m de profondeur pour protéger les aménagements d'ensemble avec maîtrise foncière, **hydrants normalisés et voirie normalisée périphérique et bouclante autour du projet** (Annexe 1 : guide de normalisation des interfaces aménagées)

- Aléa faible:



Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement, les documents graphiques et les OAP du PLU (ces principes sont détaillés en fonction du niveau d'aléa subi dans les schémas précédents) :

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

Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée

3) Quand utiliser ce porter à connaissance (PAC) ? :

- Lors de l'élaboration ou révision du plan local d'urbanisme (PLU)

L'intégration du risque feux de forêt devra être réalisée dans les différentes pièces du PLU :

1. **Rapport de présentation** : un chapitre rappelant le risque et les justifications des choix d'aménagement ;
2. **Règlement graphique** (en application des dispositions de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme) : en faisant apparaître, les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles particulières d'urbanisme. Cette délimitation résulte d'un travail de zonage à l'échelle de la commune.
3. **Règlement** : rappeler le risque dans le caractère de la zone, et intégrer des prescriptions réglementaires afin de réduire, autant que possible les conséquences du risque.
4. **Annexes techniques** : joindre la carte de zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) , comme c'est prévu dans l'article L134-15 du Code Forestier.
5. **OAP** : mentionner les conditions et dispositions spécifiques à cet aménagement en justifiant le choix de la zone compte tenu de son exposition au risque incendie de forêt et en précisant les mesures prévues pour réduire le risque incendie de forêt.

Tout projet de PLU allant à l'encontre des préconisations du présent PAC **devra être argumenté à l'écrit et justifié par une étude spécifique** prouvant que le zonage proposé est compatible avec le niveau d'aléa ou requalifiant le niveau d'aléa.

- Lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme

Toute décision d'urbanisme **doit tenir compte des préconisations de ce PAC.**

En cas de sinistre, **la responsabilité du maire** ayant délivré les autorisations d'urbanisme **peut être engagée** si les préconisations de ce PAC n'ont pas été suivies.

Un permis de construire peut être délivré sous conditions ou refusé, si les occupants de la future construction devaient être exposés à un risque certain et prévisible de nature à **mettre gravement en danger leur sécurité**.

Toute décision allant à l'encontre des préconisations du présent PAC **devra être argumentée dans la décision d'urbanisme² et/ou justifiée par une étude spécifique au projet** prouvant que celui-ci est réalisable malgré le niveau d'aléa ou en requalifiant le niveau d'aléa.

Concernant la connaissance et la caractérisation du risque, la carte d'aléa subi feu de forêt est l'un des éléments, au même titre que les conditions de desserte, ou le passage d'un feu recensé dans le passé, qui doivent être pris en compte dans les procédures et les actes d'urbanisme pour **évaluer l'atteinte éventuelle à la sécurité publique** (articles R 111-2 du code de l'urbanisme) **même en zone U du PLU** (cf Annexe 5).

² Exemples de mesures permettant de diminuer le risque démarrage d'un incendie ou l'intensité du feu en Annexe 6.

V – Prévention et information des citoyens

1) Prévention par les Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Objectif général : en cas d'incendie, les habitants doivent **pouvoir se confiner en sécurité** dans leur habitation (Annexe 2 : Guide des OLD).

Dans le Gard, l'**arrêté préfectoral n° 2013008-0007 du 8 janvier 2013** relatif au débroussaillage réglementaire précise les zones d'application.

Le maire assure le contrôle de la bonne exécution des obligations de débroussaillage réglementaire sur les espaces privés.

La cartographie des zones relevant des obligations légales de débroussaillage est consultable sur le site :

<http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/461/OLD.map>

Les obligations légales de débroussaillage s'appliquent sur les parcelles situées **à moins de 200 mètres d'un massif forestier**.

L'article L.131-10 du code forestier définit le débroussaillage :

" On entend par débroussaillage pour l'application du présent titre les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes.

Le représentant de l'Etat dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques. "

L'article L134-6 du code forestier précise les situations pour lesquelles s'applique cette obligation de débroussaillage :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m ; le maire peut porter cette obligation à 100 m ;

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 m de part et d'autre de la voie ;

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un PLU rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;



Débroussaillage type

4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'État dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, **porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 m, sans toutefois excéder 200 m ;**

5° Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1 (zone d'aménagement concerté - ZAC-), L. 322-2 (association foncière urbaine - AFU-) et L.442-1 (lotissements) du code de l'urbanisme ;

6° Sur les terrains mentionnés aux articles L.111-25 et L.443-1 à L. 443-3 (campings et parcs

résidentiels de loisirs) et **L. 444-1** (terrains aménagés pour l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs) du même code.

Les obligations à caractère permanent qui doivent être annexées au PLU sont celles mentionnées aux 3°, 5° et 6°. Cette annexion relève de votre compétence comme en dispose l'article L. 134-15 du code forestier. Même si l'annexion des autres situations ne revêt pas un caractère obligatoire, il est cependant opportun d'intégrer une carte reprenant l'intégralité des situations dans lesquelles les obligations légales de débroussaillage s'appliquent.

2) Information obligatoire sur le risque

◆ **Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM):**

Un des moyens essentiels de la prévention est l'adoption par les citoyens de comportements adaptés aux menaces.

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis, ainsi que sur les mesures de sauvegarde (article L 125-2 du code de l'environnement).

La première de ces mesures d'information est le présent Dossier Départemental des Risques Majeurs (**DDRM**), établi par le Préfet de département.

Le DDRM est consultable en préfecture, sous-préfecture et dans toutes les mairies du département :

✓ Il est téléchargeable sur le site internet de la préfecture :

<http://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs-DDRM>

◆ **Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) :**

A partir du DDRM, la commune doit réaliser son Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (**DICRIM**), consultable en mairie par tout citoyen.

Le DICRIM indique **les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde** (dont les consignes de sécurité) relatives aux risques auxquels est soumise la commune.

Il est **élaboré par le maire** qui informe ses citoyens de son existence par voie d'affichage et le met à disposition en mairie pour une libre consultation (art R125-10 et 11 du code de l'environnement).

◆ **Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) :**

Le PCS est **obligatoire** pour les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) ou d'un Plan Particulier d'intervention (PPI) et **doit être révisé tous les 5 ans**.

Il est rédigé **dans un délai de deux ans** à compter de la date d'approbation par le préfet du département du plan particulier d'intervention ou du plan de prévention des risques naturels, ou à compter de la date de publication du présent décret lorsque ces plans existent à cette date.

Dans le Gard il existe **six Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) sur les communes de Caveirac, Clarensac, Cabrières, Poulx, Langlade et Villeneuve-lez-Avignon**.

La réalisation d'un PCS est cependant fortement conseillée pour toutes les municipalités car la commune est un maillon essentiel de l'organisation générale de la sécurité civile.

Le PCS est un outil utile au maire dans son rôle d'acteur majeur de la gestion d'un événement de sécurité civile.

✓ **Un guide méthodologique est disponible sur le site : <http://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Securite-civile/Plan-communal-de-sauvegarde>**

 **[décret du 2005-1156 du 13 septembre 2005](#)** , pris en application de l'article 13 de la  **[loi n° 2004-811 du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile](#)**

◆ **L'information donnée aux acquéreurs et locataires (IAL) :**

L'information sur l'état des risques est une obligation à la charge des vendeurs ou bailleurs lors des transactions immobilières pour les biens situés dans un périmètre de PPRIF ou ayant fait l'objet d'une reconnaissance de CAT NAT.

Les éléments des 6 PPRIF précités doivent figurer dans l'IAL.

De plus l'article L. 134-16 du code forestier précise que *«le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler. A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.»*

Les notaires du Gard ont reçu un rappel dans ce sens, de la part de la préfète du Gard en juin 2021.