Commune d'Estézargues

Département du Gard (30390)

Plan Local d'Urbanisme

4- Règlement

DOCUMENT PROVISOIRE

Document de concertation - Juillet 2021

Elaboration du PLU	Prescription 12 oct. 2005	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation

Auddicé Environnement
Agence Sud
Route des Cartouses
84 390 SAULT
Tél : 04 90 64 04 65

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI 2

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 20

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA 21

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB 28

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE 37

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 44

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU 45

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 54

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 55

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 65

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 66

TITRE VI : PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT 75

CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES 76

CHAPITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE DE RUISSELLEMENT NON QUANTIFIE NON URBANISEE (Ru-NU) 77

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES SECTEURS EXONDES POUR LA PLUIE DE REFERENCE 82

ANNEXE 1 : NUANCIER DES COULEURS AUTORISEES POUR LES FACADES 85

DOCUMENT PROVISOIRE

MODE D'EMPLOI

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

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

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

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

Le titre VI détermine les prescriptions liées à la prise en compte du risque inondation par ruissellement.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.

3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
   - **UA** (vieux village) ;
   - **UB** pour **UB** (route des Grès, chemin de la Queirade, chemin de Frigolet, chemin du Genestas, et chemin du Vieux Moulin), **UBa** (cave coopérative), **UBb** (équipements publics);
   - **UE** (zone artisanale) ;
   - **2AU** (route des Grès, chemin de la Queirade et chemin de la Rascasse) ;
   - **A** pour **A** (zone agricole), **Aa** (ateliers municipaux), **Ap** (secteur de la zone agricole à préserver pour des raisons paysagères) et **Ast** (station d'épuration) ;
   - **N** pour **N** (massif boisé au nord de la commune) et **Nph** (parc photovoltaïque existant).

4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

Article 1 : Destinations et sous-destinations
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DOCUMENT PROVISOIRE

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 7 : Stationnement
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
Article 9 : Desserte par les réseaux

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:
    - L'annexe "servitude d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
    - Les annexes sanitaires "assainissement et eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
    - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés (E.B.C.), les emplacements réservés, les secteurs concernés par le risque de ruissellement urbain, etc.
    - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
    - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Estézargues.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.102-12, L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- l'article L.111-6 du code de l'urbanisme imposant, en dehors des espaces urbanisés, des marges de reculs des constructions par rapport aux autoroutes et voies classées à grande circulation,
- les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- l'article L.111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié,
- l'article L.111-23 du code de l'urbanisme : la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisé,
- les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique),
- les dispositions de l'article R.111-26 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement)
- les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales),
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R.111-37 à R.111-46 du code de l'urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme annexées au présent PLU,
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
  - les lotissements,
  - le droit de préemption urbain,
  - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité,
  - le code de l'environnement,
  - le code de la construction et de l'habitation.

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines dites " **zones U "** correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.
   Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant le règlement.
   Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

3. Les zones agricoles dites " **zones A "** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles et forestières dites " **zones N "** à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les dispositions des articles 3 à 9 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.
Ces adaptations mineures peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- 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,
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Cette dérogation est soumise à l'accord du Préfet.

ARTICLE 5 : EDIFICATION DE CLÔTURES ET RAVALEMENT DE FACADES

L'obligation de déclaration préalable à l'édification des clôtures et des ravalements de façade est instituée lorsque les travaux sont situés :

- dans une commune ou une partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer la déclaration préalable de clôture et de ravalement de façade,
- dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés et inscrits, des secteurs sauvegardés.

La commune a décidé de soumettre l'édification des clôtures et les ravalements de façades à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération du conseil municipal du 14 février 2018.

ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 9 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

ARTICLE 7 : APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 ALINEA 3 DU CODE DE L'URBANISME

Article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme :

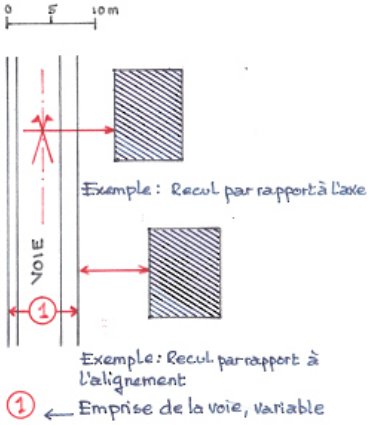
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU à l'exception des zones 2AU.

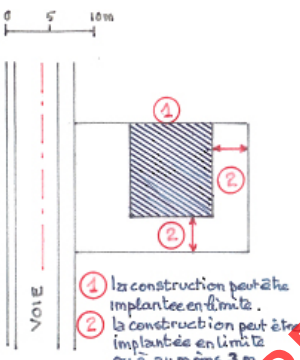
DOCUMENT PROVISOIRE

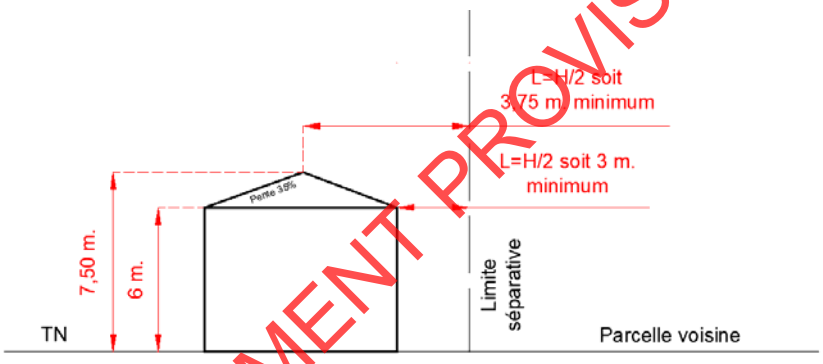
ARTICLE 8 : CROQUIS ILLUSTRANT CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

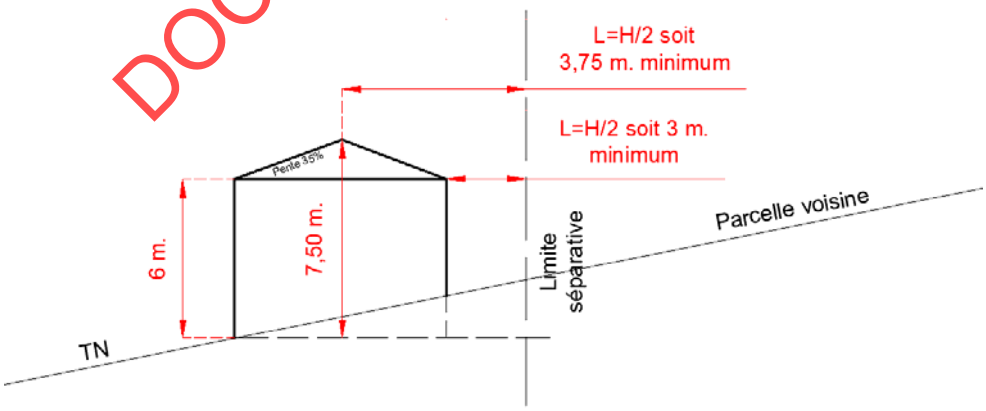
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

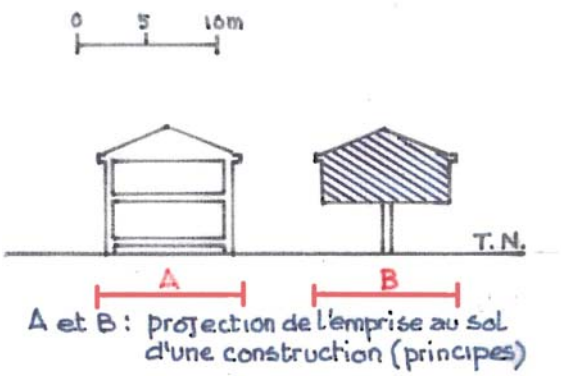






DOCUMENT PROVISOIRE

Article 9 : emprise au sol des constructions



ARTICLE 9 : DEFRICHEMENT, COUPE ET ABATTAGES D'ARBRES

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 312-9 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

ARTICLE 10 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

1- Le PPRi d'Estézargues

La commune est concernée par un plan de prévention des risques inondations (PPRI), approuvé le 06 septembre 2016. Il concerne l'ensemble du bassin versant du Gardon auquel Estézargues appartient.

Il y a trois zonages règlementaires à respecter, mais peu impactant pour le développement urbain de la commune:

- **la zone de danger F-NU,** zone non urbanisée inondable par un aléa fort. En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités...). Sa préservation permet également de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.
- **la zone de précaution M-NU,** zone non urbanisée inondable par un aléa modéré. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.
- **la zone de précaution R-NU**, zone non urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence. Là encore, le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

DOCUMENT PROVISOIRE

Classification des zones à risque

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

Les dispositions du PPRi s'imposent au Plan Local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il est annexé au présent PLU.
L'emprise globale du PPRI est reporté sur les documents graphiques du PLU à titre indicatif (plans 5.3). Il convient de se reporter aux annexes pour connaître les différentes zones du PPRI et les règles applicables.

Lorsqu'un terrain se trouve dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

DOCUMENT PROVISOIRE

2- Risque inondation par ruissellement

La commune intègre dans le Plan Local d'Urbanisme le risque inondation par ruissellement.
Pour ce faire, une étude a été réalisée afin d'évaluer l'aléa ruissellement par une approche non quantitative, la méthode hydrogéomorphologique. L'étude complète intitulé « Zonage pluvial et du risque ruissellement » est annexé au PLU.
Cette approche a permis de délimiter les zones de ruissellement sur le territoire communal. Les zones urbanisées ne sont pas concernées par ce risque.
La commune est donc uniquement concernée par une risque ruissellement non quantifiée sur des zones non urbanisées intitulé « Ru - NU ».

L'intégration du risque inondation dans le PLU se traduit de la manière suivante :

- Au niveau des documents graphiques : les secteurs concernés par le risque ruissellement « Ru-NU » sont représentés sur les documents graphiques du PLU (plan 5.3).

- Au niveau du règlement : le préambule de chaque zone indique si celle-ci est concernée par le risque inondation par ruissellement. Ce préambule renvoie au titre VI du règlement en ce qui concerne les dispositions réglementaires applicables aux secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement cumulables aux prescriptions du règlement de chaque zone du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Tableau du zonage réglementaire du risque inondation par ruissellement

	Urbanisé - **U**	Non urbanisé - **NU**
Ruissellement **Ru**	**Non concerné**	**RuNU** - Inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
Secteurs exondés pour une pluie historique de référence ou une pluie centennale	- Constructible avec calage à TN+30 cm - Pas d'établissement stratégique ou accueillant des populations vulnérables	- Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions - Calage à TN+ 30 cm - Pas d'établissements stratégiques

A la différence du risque inondation par débordement, pour le risque inondation par ruissellement, des travaux et des aménagements sont envisageables après la réalisation de mesure d'exondement (mise hors d'eau).

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 des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

ARTICLE 11 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

Depuis le 1/05/2011 (Décret n° 2010-1254 et arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique), le nouveau zonage sismique de la France et les règles EC8 sont en vigueur.
La commune d'Estézargues est localisée selon le nouveau zonage sismique de la France dans une zone de sismicité 3 c'est à dire de sismicité modérée. (Il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort).

Depuis cette date, sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-11/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.
Pour la définition des classes de bâtiments (I, II, III et IV) et l'application des normes à ces bâtiments se référer aux décrets et arrêté ci-dessus mentionnés.
D'autre part, les conditions spéciales de construction sont annexées au rapport de présentation du PLU.

ARTICLE 12 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du Conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la **réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile**.

La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).
L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 **officialise le zonage proposé par une carte d'exposition jointe en page suivante. La commune d'Estézargues se trouve en zone d'exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles sur une partie de son territoire. Ces zones sont délimitées également sur les documents graphiques du PLU (plan n°5.4).**

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose **la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles** :

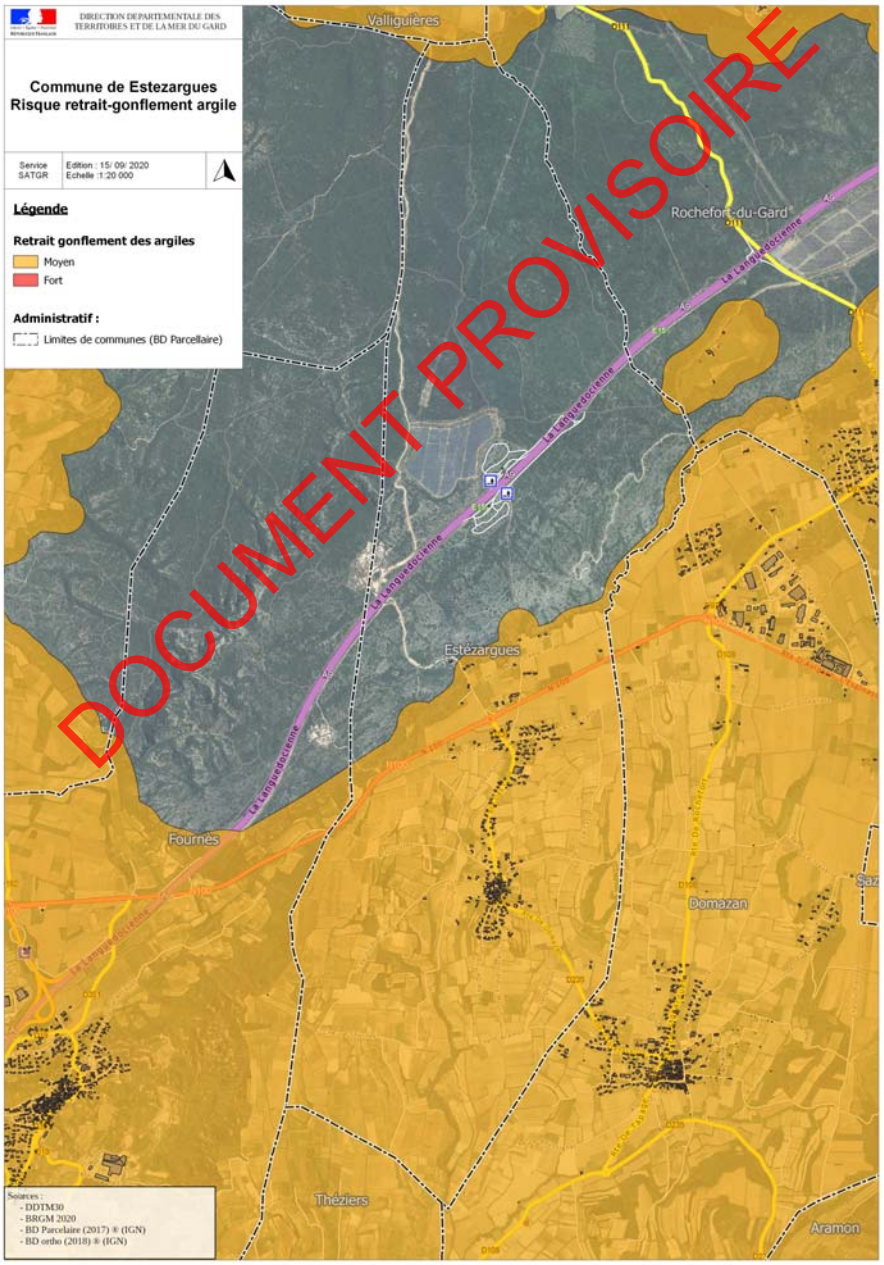
- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

DOCUMENT PROVISOIRE

- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. **Ces techniques particulières sont définies par l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020.**

Carte du risque retrait gonflement des argiles sur la commune



ARTICLE 13 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN

Un porter à connaissance de la Préfecture en date du 1er octobre 2014 fait état d'un risque « glissement de terrains » sur la commune.

Globalement, la commune est concernée par un aléa faible sur certains secteurs de la commune notamment sur la partie centre ancien du village.

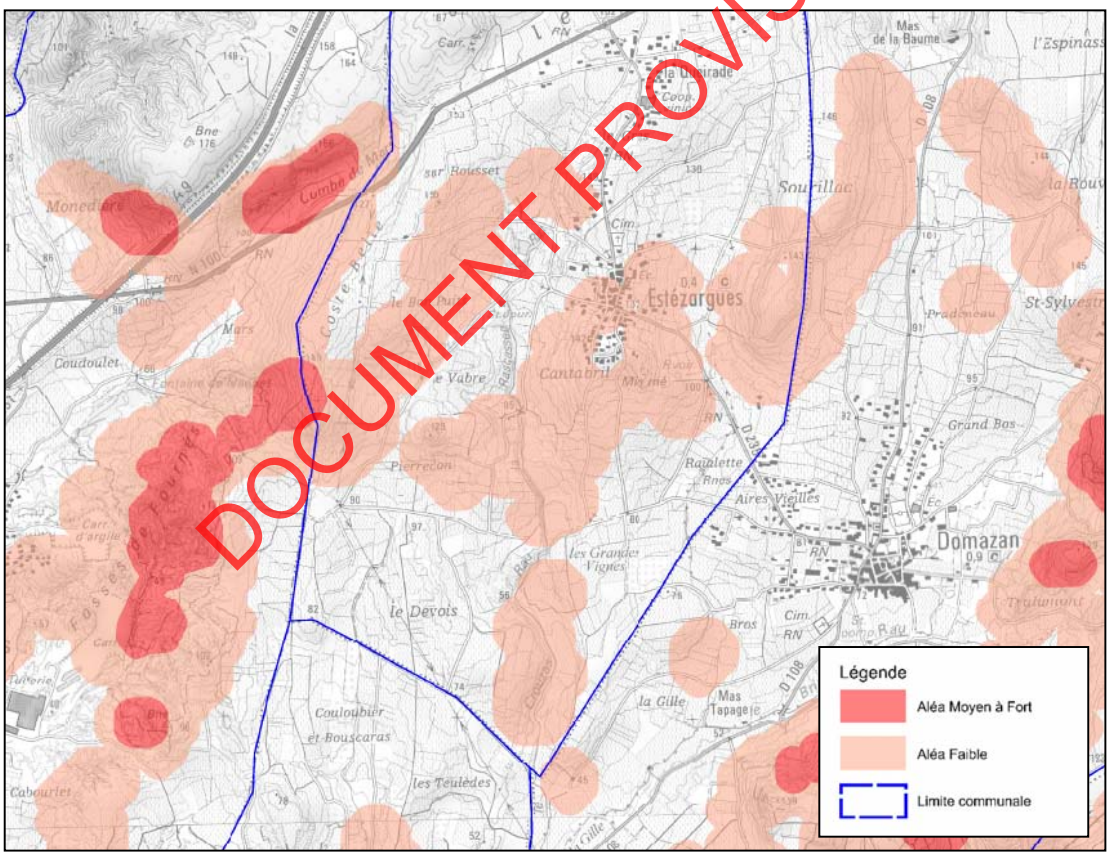
Les prescriptions sont les suivantes :

En zone d'aléa moyen et fort, dans les espaces bâtis et les dents creuses, la constructibilité est possible. Il conviendra, à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, d'informer le pétitionnaire sur l'existence d'un risque potentiel et de recommander la réalisation d'une étude géotechnique de stabilité. En dehors des espaces urbanisés, l'Etat recommande l'interdiction de construire.

En zone d'aléa faible, le principe est l'autorisation de construction en informant le pétitionnaire d'un risque potentiel.

Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques du PLU (plan n°5.4).

Extrait de la carte du porter à connaissance de l'Etat du 1er octobre 2014



DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE 14 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES BRUYANTES

Cf. en annexes du PLU, l'arrêté et la carte des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Gard indique que la commune est concernée par deux voies bruyantes :

- l'autoroute A9, voie de catégorie 1 : une bande sonore de 300 mètres est à respecter de part et d'autre de l'A9.
- la RN 100, voie de catégorie 2 : une bande sonore de 250 mètres est à respecter de part et d'autre de la RN 100.

Dans cette bande sonore, les bâtiments d'habitation doivent respecter des normes acoustiques déterminées par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Sur l'ensemble du territoire communal, les arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels fixent des règles d'isolation acoustique à respecter.

ARTICLE 15 : LE PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

La commune a identifié des porches, croix et la tour de l'ancien télégraphe représentant un intérêt patrimonial ou architectural pour lesquels des dispositions particulières sont prescrites pour permettre leur conservation.
Ces éléments sont indicés B1 à B15 sur les documents graphiques du PLU.

Numéro	Identification	Parcelle
B1	Porche - Chemin du Frigolet	AD 108
B2	Porche - Avenue de l'Ancien Marché	AD 24
B3	Porche - Chemin du Vieux Moulin	AD 69
B4	Porche - Rue de la Risque	AD 80
B5	Porche - Rue de la Risque	AD 81
B6	Porche - Rue Basse Carrière	AD 106
B7	Porche - Rue Basse Carrière	AD 206
B8	Porche - Place du Presbytère	AD 108
B9	Porche - Rue Basse Carrière	AD 124
B10	Porche - Rue du Château Fort	AD 125
B11	Porche - Rue du Barri	AD 127
B12	Porche - rue du Château Fort	AD 134
B13	Porche - Rue de l'Androne	AD 379
B14	Porche - rue du Barri	AD 149
B15	Porche - rue de la Fontaine	AD 149
B16	Porche - rue du Barri	AD 150
B17	Croix de l'Eglise - Place du Presbytère	Domaine public
B18	Croix de la Vierge et son oratoire - Route du Grès	Domaine public
B19	Croix du Château - Chemin de la Rascasse	Domaine public

DOCUMENT PROVISOIRE

B20	Croix de Bargeton - Chemin de la Rascasse	Domaine public
B21	Croix de l'Evêque - Chemin d'Aramon	Domaine public
B22	Croix de Bros – Croisement chemin de Bros et route départementale n°235	Domaine public
B23	Croix de Valence – Chemin de la Croix de Valence	Domaine public
B24	Tour de l'ancien télégraphe – La Fenouillère	AK 308

Les travaux réalisés sur ces éléments du patrimoine bâti ou à leurs abords doivent :

- respecter leurs caractéristiques en terme de structure et de volume,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer leur caractère patrimonial,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats un traitement de qualité, approprié à leurs caractéristiques architecturales.

ARTICLE 16 : LEXIQUE

Ce lexique s'applique aux règles d'urbanisme des titres I à V du présent règlement.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Acrotère :

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affouillement :

Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Aléa :

Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données.

Changement de destination :

Le changement de destination désigne l'opération par laquelle un bâtiment passe d'une catégorie de destination à une autre, catégories listées à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme :

- exploitation agricole et forestière,
- habitation,
- commerce et activité de service,
- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- autre activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Cf. définition de ces destinations à la fin du lexique.

DOCUMENT PROVISOIRE

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Enduit :

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels constitués d'un mortier de ciment et/ou de chaux hydraulique), destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser. On distingue les enduits traditionnels (qui nécessitent trois couches), les bicouches, enfin les monocouches (à base de mortiers industriels et appliqués en deux passes).

Espace de pleine terre :

Terrain perméable à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol.

Exhaussement :

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Exonder :

Mettre hors d'eau un terrain concerné par le risque inondation ruissellement par la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation.

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.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol

Limites séparatives :

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.

DOCUMENT PROVISOIRE

Opération d'ensemble :

Il s'agit d'un moyen d'équiper un secteur en vue d'y autoriser des constructions dans le cadre d'une réflexion d'ensemble et ainsi s'opposer à l'urbanisation au coup par coup. L'opération d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur l'ensemble des terrains concernés pour en garantir la cohérence sans faire référence à une procédure particulière. En effet, l'opération d'ensemble peut se traduire par un permis d'aménager, une déclaration préalable, une zone d'aménagement concerté, etc.

Surface de plancher :

Elle 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 sous certaines conditions des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques, etc.

Terrain ou unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

Terrain naturel :

Altitude du terrain avant travaux d'aménagement à chaque point de mesure.

Voies et emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DOCUMENT PROVISOIRE

Définition des destinations et sous-destinations réglementées par le PLU

Les destinations régies par le code de l'urbanisme sont classés en 5 destinations et 20 sous-destinations (articles L.151-27 et L.151-28 du code l'urbanisme).

1- Destination « Exploitation agricole et forestière »

✓ *Sous-destination « exploitation agricole »*

Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime, notamment les constructions destinées à recevoir le matériel, les animaux et les récoltes.

✓ *Sous-destination « exploitation forestière »*

Elle recouvre les constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière notamment pour le stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (maisons forestières, scieries, etc.).

2- Destination « habitation »

✓ *Sous-destination « logement »*

Il s'agit des constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cela recouvre notamment les maisons individuels et l'habitat collectif.
Elle intègre également :

- les résidences démontables constituant l'habitant permanent de leurs utilisateurs (par exemple, les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-12 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

✓ *Sous-destination « hébergement »*

Il s'agit des constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cela recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3- Destination « commerce et activités de services »

✓ *Sous-destination « artisanat et commerce de détail »*

Il s'agit des constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et services.
Cela recouvre notamment :

- tous les commerces de détail notamment les épiceries, les supermarchés, etc.
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens : boulangerie, charcuterie, etc. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

DOCUMENT PROVISOIRE

✓ *Sous-destination « restauration »*

Il s'agit des constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

✓ *Sous-destination « commerce de gros »*

Il s'agit de constructions destinées à la vente entre professionnels.

✓ *Sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »*

Il s'agit de constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cela recouvre les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les salles de sport privés, etc.

✓ *Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »*

Il s'agit des constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cela recouvre notamment :

- tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle,
- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances,
- les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

✓ *Sous-destination « cinéma »*

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4- Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

✓ *Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »*

Il s'agit des constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela recouvre notamment :

- les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public,
- les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...),
- les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

DOCUMENT PROVISOIRE

✓ *Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »*

Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Cela recouvre notamment :

- les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, etc.,
- les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

✓ *Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »*

Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cela recouvre notamment :

- l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes,
- les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art.L6323-3ducodedelasantépublique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les «déserts médicaux»). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination «Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle».

✓ *Sous-destination « salles d'art et de spectacles »*

Il s'agit des constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ *Sous-destination « équipements sportifs »*

Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases, les piscines ouvertes au public.

✓ *Sous-destination « autres équipements recevant du public »*

Il s'agit des équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage, les maisons de quartier, etc.

5- Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

✓ *Sous-destination « industrie »*

Il s'agit des constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

DOCUMENT PROVISOIRE

- ✓ *Sous-destination « entrepôt »*

Il s'agit des constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- ✓ *Sous-destination « bureau »*

Il s'agit des constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- ✓ *Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »*

Il s'agit des constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien qui est équipé de façon satisfaisante en réseaux publics. Les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu.
Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal. L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé.

La zone UA est concernée partiellement par :
- le risque sismique (cf. article 11 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 12 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4),
- le risque glissement de terrains (cf. article 13 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 16 des dispositions générales du règlement.

DOCUMENT PROVISOIRE

Destination	Sous destination	Zone UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**Autorisé**
	Exploitation forestière	**Interdit**
Habitat	Logement	**Autorisé**
	Hébergement	**Autorisé**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**Autorisé sous condition (cf. article UA2)**
	Restauration	**Autorisé**
	Commerce de gros	**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Autorisé**
	Hébergement hôtelier et touristique	**Interdit**
	Cinéma	**Interdit**

Suite du tableau page suivante

Destination	Sous destination	Zone UA
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**Autorisé**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Autorisé**
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	**Autorisé**
	Salles d'art et de spectacles	**Autorisé**
	Equipements sportifs	**Autorisé**
	Autres équipements recevant du public	**Autorisé**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**Interdit**
	Entrepôt	**Interdit**
	Bureau	**Autorisé**
	Centre de congrès et d'exposition	**Interdit**

DOCUMENT PROVISOIRE

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, etc.).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISEES, SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les porches d'accès aux cours et bâtiments, les croix de chemin ou de mission identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent être ni démolis, ni modifiés, seule la remise en l'état d'origine est autorisée. Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Par exemple, pour les porches, les baies vitrées sont autorisées à condition de ne pas dénaturer leur intérêt.

- L'artisanat et le commerce de détail à condition de ne pas engendrer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, poussières, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA.

ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :

- lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à 4 mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance de retrait par rapport à l'alignement soit égale à 4 mètres.
- pour préserver l'aspect d'une rue, notamment lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.

- ✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée d'une limite latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage, etc.).

Toutefois, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que la taille de la construction au regard de la configuration de la parcelle, la préservation d'accès à une cour intérieure, la difficulté technique de réaliser une construction en mitoyenneté, il est autorisé que la construction soit édifiée sur au moins une des limites latérales ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres pour la partie de la construction qui ne jouxte pas la limite séparative.

En limite avec la zone agricole (A), les nouvelles constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives et à au moins 2 mètres pour les piscines.

- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage. Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'une construction existante, il est possible d'atteindre la hauteur de la construction existante.

DOCUMENT PROVISOIRE

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

Non réglementé

ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.
Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

Lors de travaux sur des constructions existantes, tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (corniches, génoises, ferronneries anciennes, garde-corps, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, etc.).

3 - Façades

Les façades principales seront parallèles aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général.
Elles doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte et l'aspect s'harmonisent avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.
Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications et les divers tuyaux doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

4 – Matériaux

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.
Les maçonneries réalisées avec des matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché. Les enduits doivent respecter les teintes jointes en annexe du présent règlement.

Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. L'utilisation de la pierre provenant des carrières régionales est recommandée.

DOCUMENT PROVISOIRE

L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est à proscrire, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les terrasses garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

5- Ouvertures et menuiseries

De façon générale, les ouvertures doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des ouvertures, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

6- Couleurs

Les façades doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement.
Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

7 - Les toitures

Les toitures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal de terre cuite, de teinte claire (vieillie, paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
Les toitures-terrasses sont interdites. Les terrasses en décaissé de toiture (tropézienne) sont autorisées.
Les souches de cheminées seront obligatoirement enduites.
Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture. Ils ne pourront s'implanter que sur un seul pan de toiture et dans la limite de 50% de la surface du pan concerné.

8 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m. et de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints.

9 - Aménagements ou accompagnements

Les murs de soutènement et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les barreaudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

10 - Antennes paraboliques / climatiseurs / capteurs solaires/autres équipements

Pour les nouvelles constructions

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans la construction, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement à la construction.

DOCUMENT PROVISOIRE

Pour les constructions existantes

Ces installations doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

11- Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

En limite avec la zone agricole (A), une haie dense de type « écran végétal » devra être plantée.

ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

DOCUMENT PROVISOIRE

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Assainissement des eaux pluviales

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau.

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à une construction existante, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB comprend les quartiers d'urbanisation récente en périphérie du village, dans le quartier des Aires, le long de la route départementale n° 235, dans les quartiers du Grès et de la Queirade. Il s'agit d'une zone de faible à moyenne densité où les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. Elle est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics.
Elle comprend :

- **le secteur UBa** correspondant à l'unité foncière de la cave coopérative,
- **les secteurs UBb** correspondant aux secteurs d'équipements publics de la commune existants et projetés.

La zone UB est concernée par :

- le risque sismique (cf. article 11 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 12 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4),
- le risque glissement de terrains (cf. article 13 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 16 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone UB	Secteur UBa	Secteur UBb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**Autorisé**	**Interdit**	**Interdit**
	Exploitation forestière	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
Habitat	Logement	**Autorisé**	**Autorisé sous condition (cf. article UB2)**	**Interdit**
	Hébergement	**Autorisé**	**Interdit**	**Interdit**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**Autorisé sous condition (cf. article UB2)**	**Interdit**	**Interdit**
	Restauration	**Autorisé**	**Interdit**	**Interdit**
	Commerce de gros	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Autorisé**	**Interdit**	**Interdit**
	Hébergement hôtelier et touristique	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Cinéma	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**

Suite du tableau page suivante

DOCUMENT PROVISOIRE

Destination	Sous destination	Zone UB	Secteur UBa	Secteur UBb
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**Autorisé**	**Interdit**	**Autorisé**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Autorisé**	**Interdit**	**Autorisé**
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	**Autorisé**	**Interdit**	**Autorisé**
	Salles d'art et de spectacles	**Autorisé**	**Interdit**	**Autorisé**
	Equipements sportifs	**Autorisé**	**Interdit**	**Autorisé**
	Autres équipements recevant du public	**Autorisé**	**Interdit**	**Autorisé**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**Interdit**	**Autorisé sous condition (cf. article UB2)**	**Interdit**
	Entrepôt	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Bureau	**Autorisé**	**Interdit**	**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**

DOCUMENT PROVISOIRE

Sont de plus interdits dans toute la zone UB :

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, etc.).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISEES, SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les croix de chemin ou de mission identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent être ni démolies, ni modifiées, seule la remise en l'état d'origine est autorisée. Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- L'artisanat et le commerce de détail à condition de ne pas engendrer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, poussières, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UB.

- **Dans le secteur UBa**, seules sont autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative, les logements de fonction et les logements pour les saisonniers agricoles.

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas :
- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale
- aux bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,
- aux constructions ou installations techniques d'intérêt collectif (transformateur, local à poubelles…) d'une emprise au sol maximum de 20 m².

✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

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

Dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction mitoyenne ayant une hauteur égale ou supérieure à celle projetée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Toutefois, en limite avec la zone agricole (A), les nouvelles constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives et à au moins 2 mètres pour les piscines.

✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

DOCUMENT PROVISOIRE

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 9 mètres maximum au faîtage.

Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine est fixée à 14,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3 - Façades

Elles doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte et l'aspect s'harmonisent avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Dans les secteurs UBa et UBb, les façades peuvent être réalisées en bardage métallique

DOCUMENT PROVISOIRE

4 – Matériaux

Les maçonneries réalisées avec des matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché. Les enduits doivent respecter les teintes jointes en annexe du présent règlement.

L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est à proscrire, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les constructions annexes réalisées en briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Dans les secteurs UBa et UBb, le choix des matériaux et des couleurs doit permettre l'intégration dans l'environnement bâti immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

5- Couleurs

Les façades doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement.
Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

6 - Les toitures

Les toitures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal de terre cuite, de teinte claire (vieillie, paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.
Les souches de cheminées seront obligatoirement enduites.
Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture et ne devront pas excéder 50% de la surface de toiture de la construction sur laquelle ils sont implantés.

Dans les secteurs UBa et UBb, les couvertures pourront être réalisées en panneaux de toiture métallique : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.

7 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront composés :

- soit d'un mur en maçonnerie,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 cm surmonté d'une grille rigide à dessin simple ou d'un grillage, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,
- soit de grillages ou grilles rigides à dessin simple doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.
- le long de la RD 235, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 cm surmonté d'une grille rigide à dessin simple ou d'un grillage, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes et variées

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
Les clôtures doivent être en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

8 - Antennes paraboliques / climatiseurs / capteurs solaires / autres équipements

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

DOCUMENT PROVISOIRE

9- Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, il devra être prévu 40% minimum d'espaces libres traités :

- en espace vert de pleine terre à hauteur de 20% minimum,
- en surfaces perméables de type gravier, clapissette pavé drainant, etc. à hauteur de 20% maximum.

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.
Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

En limite avec la zone agricole (A), une haie dense de type « écran végétal » devra être plantée.

ARTICLE UB 7 - STATIONNEMENT

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

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions destinées au commerce et activités de services : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher,
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation équipés de places de stationnement collectives couvertes ou d'accès sécurisé, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 1 m² par logement.

DOCUMENT PROVISOIRE

Pour les constructions à usage de bureaux équipés de place de stationnement pour les salariés, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

Les accès individuels doivent être disposés de telle manière que le système de fermeture soit situé en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de l'emprise publique et ménage une zone de stationnement de 5 x 4 mètres hors clôture.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE UB 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable et peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Assainissement des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Extrait du zonage pluvial annexé au PLU – La zone UB est comprise dans la zone EP2 du zonage pluvial

Superficie drainée	Zone EP1 Centre urbain	Zone EP2 secteurs d'habitat pavillonnaire	Zone EP3 secteur rural à semi rural
Moins de 150 m²	Aucune mesure compensatoire	Aucune compensation	Aucune compensation
Entre 150 m² et 3 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **80 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**
Entre 3 000 m² et 10 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **100 l/m² imperméabilisé et Ø150 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et orifice Ø150 mm**
10 000 m² et plus	Prescriptions de la DDTM 30 pour la gestion des eaux pluviales		

DOCUMENT PROVISOIRE

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond à la zone d'activités située au nord de la RN100 sur le secteur de la Fenouillère.

La zone UE est concernée par :
- le risque sismique (cf. article 11 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 12 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 16 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**Interdit**
	Exploitation forestière	**Interdit**
Habitat	Logement	**Autorisé sous condition (cf. article UE 2)**
	Hébergement	**Interdit**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**Autorisé**
	Restauration	**Autorisé**
	Commerce de gros	**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Autorisé**
	Hébergement hôtelier et touristique	**Autorisé sous condition (cf. article UE 2)**
	Cinéma	**Interdit**

Suite du tableau page suivante

DOCUMENT PROVISOIRE

Destination	Sous destination	Zone UE
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Autorisé**
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles	**Interdit**
	Equipements sportifs	**Interdit**
	Autres équipements recevant du public	**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**Autorisé sous condition (cf. article UE 2)**
	Entrepôt	**Interdit**
	Bureau	**Autorisé**
	Centre de congrès et d'exposition	**Interdit**

DOCUMENT PROVISOIRE

Sont de plus interdits dans toute la zone UE :

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, etc.).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISEES, SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- En ce qui concerne la sous-destination « logement », seul l'aménagement dans les volumes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisé, lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements.

- En ce qui concerne la sous-destination « hébergements hôteliers et touristique », seuls les hôtels sont autorisés.

- En ce qui concerne la sous-destination « industrie », seules les constructions artisanales affiliées à cette destination sont autorisées.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RN 100.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Dans le cas où une construction existante est située à moins de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, la possibilité d'une extension à moins de 5 mètres est autorisée dans l'alignement de la construction existante.

En limite avec la zone agricole (A), les nouvelles constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

3 - Façades

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Les couleurs absorbant la lumière seront alors retenues pour éviter les effets "miroir".
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

4 – Matériaux

Les maçonneries réalisées avec des matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché. Les enduits doivent respecter les teintes jointes en annexe du présent règlement.

L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est à proscrire, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

5 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 2 m.

Elles seront composés :
- soit d'un mur en maçonnerie,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 cm surmonté d'une grille rigide à dessin simple ou d'un grillage, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,
- soit de grillages ou grilles rigides à dessin simple doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
Les clôtures doivent être en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

DOCUMENT PROVISOIRE

6- Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, il devra être prévu 15% minimum d'espaces libres traités en espace vert de pleine terre.

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

En limite avec la zone agricole (A), une haie dense de type « écran végétal » devra être plantée.

ARTICLE UE 7 - STATIONNEMENT

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

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions destinées au commerce et activités de services : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions artisanales affiliées à la destination « industrie » : une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels/restaurant : une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants),
- pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher,
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

DOCUMENT PROVISOIRE

Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à usage de bureaux équipés de place de stationnement pour les salariés, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Manœuvres

Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur retournement et leur stationnement.

ARTICLE UE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable et peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Assainissement des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

DOCUMENT PROVISOIRE

Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Extrait du zonage pluvial annexé au PLU – La zone UE est comprise dans la zone EP2 du zonage pluvial

Superficie drainée	Zone EP1 Centre urbain	Zone EP2 secteurs d'habitat pavillonnaire	Zone EP3 secteur rural à semi rural
Moins de 150 m²	Aucune mesure compensatoire	Aucune compensation	Aucune compensation
Entre 150 m² et 3 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **80 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**
Entre 3 000 m² et 10 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **100 l/m² imperméabilisé et Ø150 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et orifice Ø150 mm**
10 000 m² et plus	Prescriptions de la DDTM 30 pour la gestion des eaux pluviales		

DOCUMENT PROVISOIRE

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des zones à urbaniser opérationnelles à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de chaque zone 2AU est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur et au respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

La zone 2AU est concernée par :
- le risque sismique (cf. article 11 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 12 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4),
- le risque glissement de terrains (cf. article 13 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 16 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone 2AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**Interdit**
	Exploitation forestière	**Interdit**
Habitat	Logement	**Autorisé sous condition (cf. article 2AU2)**
	Hébergement	**Interdit**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**Interdit**
	Restauration	**Interdit**
	Commerce de gros	**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Autorisé sous condition (cf. article 2AU2)**
	Hébergement hôtelier et touristique	**Interdit**
	Cinéma	**Interdit**

Suite du tableau page suivante

DOCUMENT PROVISOIRE

Destination	Sous destination	Zone 2AU
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Autorisé**
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles	**Interdit**
	Equipements sportifs	**Interdit**
	Autres équipements recevant du public	**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**Interdit**
	Entrepôt	**Interdit**
	Bureau	**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition	**Interdit**

DOCUMENT PROVISOIRE

Sont de plus interdits dans toute la zone 2AU :

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, etc.).

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISEES, SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Pour chaque zone 2AU, l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble et doit être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 2AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

A défaut d'indication sur les documents graphiques du PLU, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas:
- aux bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- aux constructions ou installations techniques d'intérêt collectif (transformateur, local à poubelles…) d'une emprise au sol maximum de 20 m².

- ✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

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

Dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction mitoyenne ayant une hauteur égale ou supérieure à celle projetée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Toutefois, en limite avec la zone agricole (A), les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives et à au moins 2 mètres pour les piscines.

- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :
- 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 9 mètres maximum au faîtage.

DOCUMENT PROVISOIRE

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 2AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3 - Façades

Elles doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte et l'aspect s'harmonisent avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

4 – Matériaux

Les maçonneries réalisées avec des matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché. Les enduits doivent respecter les teintes jointes en annexe du présent règlement.

L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est à proscrire, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

5- Couleurs

Les façades doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement.
Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

DOCUMENT PROVISOIRE

6 - Les toitures

Les toitures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal de terre cuite, de teinte claire (vieillie, paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.
Les souches de cheminées seront obligatoirement enduites.
Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture et ne devront pas excéder 50% de la surface de toiture de la construction sur laquelle ils sont implantés.

7 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Pour les clôtures en limite de voie et emprise publique, elles seront composés :
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 cm surmonté d'une grille rigide à dessin simple ou d'un grillage, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,
- soit de grillages ou grilles rigides à dessin simple doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Pour les clôtures en limites séparatives, elles seront composés :
- soit d'un mur en maçonnerie,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 cm surmonté d'une grille rigide à dessin simple ou d'un grillage, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,
- soit de grillages ou grilles rigides à dessin simple doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

8 - Antennes paraboliques / climatiseurs / capteurs solaires / autres équipements

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

9- Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :
- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE 2AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les voies et espaces communs y compris les espace de gestion du pluvial doivent être plantés d'arbres. L'ensemble de ces espaces doit représenter au moins 20% de la surface de l'opération.

Les aires de stationnement collectives comporteront au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.

Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique seront composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager. Ils doivent être faciles d'entretien, accessibles et sécurisés.

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies et zones de parkings sera favorisée.

L'alignement d'oliviers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé (cf. plans de zonage 5.1 et 5.2). Un remaniement est possible afin d'aménager l'accès à la zone 2AU à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité générale de l'alignement d'oliviers.

2- A l'intérieur des lots

Il devra être prévu 25% minimum d'espaces libres traités :

- en espace vert de pleine terre à hauteur de 15% minimum,
- en surfaces perméables de type gravier, clapissette, pavé drainant, etc. à hauteur de 10% maximum.

En limite avec la zone agricole, une haie dense de type « écran végétal » devra être plantée.

Par exception au reste du règlement de la zone 2AU, cette disposition s'applique lot par lot et non pas par rapport à l'ensemble de l'opération.

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE 2AU 7 - STATIONNEMENT

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

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement,

De plus, dans les opérations d'aménagement, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation équipés de places de stationnement collectives couvertes ou d'accès sécurisé, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 1 m² par logement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

Les accès individuels doivent être disposés de telle manière que le système de fermeture soit situé en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de l'emprise publique et ménage une zone de stationnement de 5 x 4 mètres hors clôture.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En tout état de cause, les accès et les voiries doivent être organisés et aménagés en considération des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE 2AU 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Assainissement des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Extrait du zonage pluvial annexé au PLU – La zone 2AU est comprise dans la zone EP2 du zonage pluvial

Superficie drainée	Zone EP1 Centre urbain	Zone EP2 secteurs d'habitat pavillonnaire	Zone EP3 secteur rural à semi rural
Moins de 150 m²	Aucune mesure compensatoire	Aucune compensation	Aucune compensation
Entre 150 m² et 3 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **80 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**
Entre 3 000 m² et 10 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **100 l/m² imperméabilisé et Ø150 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et orifice Ø150 mm**
10 000 m² et plus	Prescriptions de la DDTM 30 pour la gestion des eaux pluviales		

DOCUMENT PROVISOIRE

Nota : les zones 2AU étant soumises chacune à une opération d'aménagement d'ensemble, la superficie drainée à prendre en compte est celle de l'ensemble de l'opération et non pas chaque lot de l'opération pris isolément. En effet, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être appréhendée à l'échelle de l'opération et non lot par lot.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :
- un **secteur Aa** destiné à l'implantation des ateliers municipaux. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme,
- un **secteur Ap** dont les enjeux paysagers méritent une protection stricte de la zone agricole,
- un **secteur Ast** correspondant à l'emprise de la station d'épuration.

La zone A est concernée par :
- le risque sismique (cf. article 11 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 12 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4),
- le risque glissement de terrains (cf. article 13 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4),
- le risque inondation par débordement (cf. PPRi annexé au PLU, emprise du PPRi reporté sur le plan de zonage 5.3),
- le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3 et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

DOCUMENT PROVISOIRE

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 16 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone A	Secteur Aa	Secteur Ap	Secteur Ast
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**Autorisé sous conditions (cf. article A2)**	**Interdit**	**Autorisé sous conditions (cf. article A2)**	**Interdit**
	Exploitation forestière	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
Habitat	Logement	**Autorisé sous conditions (cf. article A2)**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Hébergement	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Restauration	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Commerce de gros	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**

Voir suite du tableau page suivante

Destination	Sous destination	Zone A	Secteur Aa	Secteur Ap	Secteur Ast
Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Cinéma	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Autorisé sous conditions (cf. article A2)**	**Autorisé sous conditions (cf. article A2)**	**Autorisé sous conditions (cf. article A2)**	**Autorisé sous conditions (cf. article A2)**
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Equipements sportifs	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Autres équipements recevant du public	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Entrepôt	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Bureau	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**	**Interdit**

DOCUMENT PROVISOIRE

Sont de plus interdits dans toute la zone A :

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, etc.).

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISEES, SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans la zone A à l'exclusion des secteurs Aa, Ap et Ast

A- Les constructions et installations agricoles sont autorisés à condition que leur implantation dans la zone soit nécessaire à l'exploitation agricole. Elles devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent, ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels. Ces constructions peuvent abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.

B- Les logements de fonction et leurs annexes (garage, abri, piscine,…) pour l'exploitant agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher sont admis, lorsqu'ils sont justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée. Ces constructions devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

C- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée des habitations existantes ayant une surface de plancher initiale d'au moins 70 m²,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.) accolées ou non à la construction principale,
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 30 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de l'annexe le plus proche,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 30 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de la piscine le plus proche.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

D- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseau public de transport électrique, etc.) sont admises à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

E- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3), les prescriptions du titre VI sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

F- Les croix de chemin ou de mission identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent être ni démolies, ni modifiées, seule la remise en l'état d'origine est autorisée. Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

DOCUMENT PROVISOIRE

G- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2- Dans le secteur Aa

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ateliers municipaux.

3- Dans le secteur Ap

A- Les constructions et installations agricoles nécessaires à une exploitation agricole existante dans le secteur Ap à la date d'approbation du PLU. Elles devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent, ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels. Ces constructions peuvent abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.

B- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseau public de transport électrique, etc.) sont admises à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

C- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3), les prescriptions du titre VI sont également applicable. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

4- Dans le secteur Ast

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE A 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RN100. Cette disposition ne s'applique aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments et logements nécessaires à une exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public,
- 15 mètres de l'axe de la D 235,
- 8 mètres de l'axe des voies communales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

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

Ces règles ne s'applique pas pour les bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'activités agricoles ou autres

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

Dans le **secteur Aa**

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception :

- de l'extension de l'habitation existante visée à l'article A2-1C limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension),
- des annexes visées à l'article A2-1C limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe,
- des piscines visées à l'article A2-1C limitées à 60 m² de surface de bassin.

DOCUMENT PROVISOIRE

Dans le **secteur Aa**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3 - Façades

Elles doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte et l'aspect s'harmonisent avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les façades peuvent être réalisées en bardage métallique.

4 – Matériaux

Les maçonneries réalisées avec des matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché. Les enduits doivent respecter les teintes jointes en annexe du présent règlement.

L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est à proscrire, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Pour les constructions agricoles, le choix des matériaux et des couleurs doit permettre l'intégration dans l'environnement bâti immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

5- Couleurs

Les façades doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement.
Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

DOCUMENT PROVISOIRE

6 - Les toitures

Les toitures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal de terre cuite, de teinte claire (vieillie, paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.
Les souches de cheminées seront obligatoirement enduites.
Les capteurs solaires ou autres devront faire l'objet d'une intégration soignée aux pans de toiture et ne devront pas excéder 50% de la surface de toiture de la construction sur laquelle ils sont implantés.

Pour les constructions agricoles, les couvertures pourront être réalisées en panneaux de toiture métallique : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.

7 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront composés :
- soit d'un mur en maçonnerie,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 cm surmonté d'une grille rigide à dessin simple ou d'un grillage, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,
- soit de grillages ou grilles rigides à dessin simple doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
Les clôtures doivent être en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

8 - Antennes paraboliques / climatiseurs / capteurs solaires / autres équipements

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

9- Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :
- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.

DOCUMENT PROVISOIRE

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 7 - STATIONNEMENT

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

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être aménagées les surfaces pour le stationnement nécessaire aux véhicules de livraison et des visiteurs ainsi que les surfaces pour le chargement et déchargement des véhicules et leur retournement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès individuels doivent être disposés de telle manière que le système de fermeture soit situé en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de l'emprise publique et ménage une zone de stationnement de 5 x 4 mètres hors clôture.

Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

DOCUMENT PROVISOIRE

Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique d'eau potable, l'alimentation pourra être réalisée par forages, captages ou puits particuliers à condition que l'hygiène et la protection sanitaire soit assurées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans le **secteur Aa**, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif. A défaut de réseau public existant, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs individuels de traitement et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux est interdite.
Tous les rejets d'eau usée provenant des activités doivent être traités et être conformes à la réglementation en vigueur avant leur rejet dans le milieu naturel.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dans le **secteur Aa**, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

3- Assainissement des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Extrait du zonage pluvial annexé au PLU – La zone A est comprise dans la zone EP3 du zonage pluvial

Superficie drainée	Zone EP1 Centre urbain	Zone EP2 secteurs d'habitat pavillonnaire	Zone EP3 secteur rural à semi rural
Moins de 150 m²	Aucune mesure compensatoire	Aucune compensation	Aucune compensation
Entre 150 m² et 3 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **80 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**
Entre 3 000 m² et 10 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **100 l/m² imperméabilisé et Ø150 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et orifice Ø150 mm**
10 000 m² et plus	Prescriptions de la DDTM 30 pour la gestion des eaux pluviales		

DOCUMENT PROVISOIRE

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative

(intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend un **secteur Nph** correspondant au parc photovoltaïque existant et ses équipements annexes.

La zone N est concernée par :

- le risque sismique (cf. article 11 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 12 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4),
- le risque glissement de terrains (cf. article 13 des dispositions générales du règlement et plan de zonage 5.4),
- le risque inondation par débordement (cf. PPRi annexé au PLU, emprise du PPRi reporté à titre indicatif sur le plan de zonage 5.3),
- le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3 et titre VI du présent règlement pour les prescriptions applicables).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 16 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone N	Secteur Nph
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**Interdit**	**Interdit**
	Exploitation forestière	**Interdit**	**Interdit**
Habitat	Logement	**Autorisé sous conditions (cf. article A2)**	**Interdit**
	Hébergement	**Interdit**	**Interdit**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**Interdit**	**Interdit**
	Restauration	**Interdit**	**Interdit**
	Commerce de gros	**Interdit**	**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Interdit**	**Interdit**

Voir suite du tableau page suivante

DOCUMENT PROVISOIRE

Destination	Sous destination	Zone N	Secteur Nph
Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	**Interdit**	**Interdit**
	Cinéma	**Interdit**	**Interdit**
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**Interdit**	**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Autorisé sous conditions (cf. article N2)**	**Autorisé sous conditions (cf. article N2)**
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	**Interdit**	**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles	**Interdit**	**Interdit**
	Equipements sportifs	**Interdit**	**Interdit**
	Autres équipements recevant du public	**Interdit**	**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**Interdit**	**Interdit**
	Entrepôt	**Interdit**	**Interdit**
	Bureau	**Interdit**	**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition	**Interdit**	**Interdit**

DOCUMENT PROVISOIRE

Sont de plus interdits dans toute la zone N :

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, etc.).

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISEES, SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans la zone N à l'exclusion du secteur Nph

A- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseau public de transport électrique, réseau autoroutier, etc.) sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée des habitations existantes ayant une surface de plancher initiale d'au moins 70 m²,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.) accolées ou non à la construction principale,
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 30 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de l'annexe le plus proche,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 30 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de la piscine le plus proche.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

C- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3), les prescriptions du titre VI sont également applicable. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

D- La tour de l'ancien télégraphe identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doit être ni démolie, ni modifiée, seule la remise en l'état d'origine est autorisée. Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

E- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2- Dans le secteur Nph

A- Seules sont autorisées les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque existant.

B- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3), les prescriptions du titre VI sont également applicable. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE N 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RN100 et 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9. Cette disposition ne s'applique aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments et logements liés à une exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public,
- 8 mètres de l'axe des voies communales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

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

Ces règles ne s'applique pas pour les bassins et plages de piscines lorsque leur hauteur n'est pas supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage.

DOCUMENT PROVISOIRE

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

Dans le **secteur Nph**, la hauteur des constructions et installations de panneaux solaires ne peuvent excéder 4,50 mètres, les antennes de radio transmission sont limitées à 12 mètres.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 16 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception :

- de l'extension de l'habitation existante visée à l'article N2-1B limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension),
- des annexes visées à l'article N2-1B limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe,
- des piscines visées à l'article N2-1B limitées à 60 m² de surface de bassin.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3 - Façades

Elles doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte et l'aspect s'harmonisent avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Pour les constructions dans le **secteur Nph**, les façades peuvent être réalisées en bardage métallique.

4 – Matériaux

Les maçonneries réalisées avec des matériaux destinés à être enduit doivent recevoir un enduit à grain fin, gratté ou taloché. Les enduits doivent respecter les teintes jointes en annexe du présent règlement.

DOCUMENT PROVISOIRE

L'emploi d'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois, fausse génoise) est à proscrire, de même que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Pour les constructions dans le **secteur Nph**, le choix des matériaux et des couleurs doit permettre l'intégration dans l'environnement bâti immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

5- Couleurs

Les façades doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement.
Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

6 - Les toitures

Les toitures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal de terre cuite, de teinte claire (vieillie, paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.
Les souches de cheminées seront obligatoirement enduites.
Les capteurs solaires ou autres devront faire l'objet d'une intégration soignée aux pans de toiture et ne devront pas excéder 50% de la surface de toiture de la construction sur laquelle ils sont implantés.

Pour les constructions dans le **secteur Nph**, les couvertures pourront être réalisées en panneaux de toiture métallique : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.

7 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront composés :
- soit d'un mur en maçonnerie,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 cm surmonté d'une grille rigide à dessin simple ou d'un grillage, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,
- soit de grillages ou grilles rigides à dessin simple doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
Les clôtures doivent être en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

Dans le **secteur Nph** :
- les clôtures seront constituées d'un grillage vert ou gris-brun foncé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- les peintures et enduits des bâtiments seront de couleur gris-brun foncé similaire du type RAL 7006.

8 - Antennes paraboliques / climatiseurs / capteurs solaires / autres équipements

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

DOCUMENT PROVISOIRE

9- Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU :

- l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.
- dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires. Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

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

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement,

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique d'eau potable, l'alimentation pourra être réalisée par forages, captages ou puits particuliers à condition que l'hygiène et la protection sanitaire soit assurées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas dans le **secteur Nph**.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif. A défaut de réseau public existant, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs individuels de traitement et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux est interdite.
Tous les rejets d'eau usée provenant des activités doivent être traités et être conformes à la réglementation en vigueur avant leur rejet dans le milieu naturel.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas dans le **secteur Nph**.

3- Assainissement des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.
Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur et sous les conditions suivantes :

Extrait du zonage pluvial annexé au PLU – La zone N est comprise dans la zone EP3 du zonage pluvial

Superficie drainée	Zone EP1 Centre urbain	Zone EP2 secteurs d'habitat pavillonnaire	Zone EP3 secteur rural à semi rural
Moins de 150 m²	Aucune mesure compensatoire	Aucune compensation	Aucune compensation
Entre 150 m² et 3 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **80 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et Ø 80 mm**
Entre 3 000 m² et 10 000 m²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **100 l/m² imperméabilisé et Ø150 mm**	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de **45 l/m² imperméabilisé et orifice Ø150 mm**
10 000 m² et plus	Prescriptions de la DDTM 30 pour la gestion des eaux pluviales		

DOCUMENT PROVISOIRE

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE VI : PRESCRIPTIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Indépendamment des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou dans ce zonage du risque inondation par ruissellement pluvial, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et à toutes les réglementations en vigueur. L'ensemble des prescriptions édictées ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PPRi et du zonage du risque inondation par ruissellement pluvial (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes, etc.).

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa ruissellement devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le présent règlement. Cette attestation précisera la côte du TN, la côte de référence, et les côtes des différents niveaux de planchers bâtis.

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer **un calage des planchers**, par rapport à la cote TN. Cette cote imposée (par exemple TN+30 cm) constitue un minimum. Ainsi, pour les différentes zones, le calage des planchers est fixé à :

- TN+80 cm en zones d'aléa de ruissellement,
- TN+30 cm en zones exondées pour la crue centennale (crue de référence).

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans condition.

Les **travaux d'entretien et de modernisation du réseau routier** sont admis sous réserve qu'ils ne modifient pas les conditions d'écoulement.

Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être **cumulatives** : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20 m² au sol et une annexe.

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE DE RUISSELLEMENT NON QUANTIFIE NON URBANISEE (Ru-NU)

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone Ru-NU

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements d'ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

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

1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,

1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1d) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

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

1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,

1g) la création de nouvelles déchetteries,

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

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

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

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

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

6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,

7) la création de nouveaux cimetières,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone Ru-NU

Article 2-1 : constructions nouvelles :

a) **La reconstruction** est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,

DOCUMENT PROVISOIRE

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

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

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

c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que :

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

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

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

d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

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

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

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

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

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

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

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

DOCUMENT PROVISOIRE

f) L'extension au-dessus de la cote TN+80 cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm).

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

Article 2-2 : constructions existantes

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

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

À l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'ouvertures au-dessus de la cote TN+80 cm est admis.

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN+80 cm est admis sous réserve d'équiper tous ces ouvrants de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

i) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

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

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

k) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80 cm).

DOCUMENT PROVISOIRE

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80 cm.

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

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

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

m) L'exploitation et la création de **carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la pluie de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80 cm.

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

o) Les **châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1.80 m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,

p) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

q) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80 cm.

r) L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80 cm ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80 cm.

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

t) La création des **préaux et halles publique et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

DOCUMENT PROVISOIRE

u) La **création ou l'extension de bâtiments agricoles** ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agroalimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
- de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- de caler la surface du plancher à la cote TN+80 cm.

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

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

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES SECTEURS EXONDES POUR LA PLUIE DE REFERENCE

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial ne sont possibles que dans la mesure où des aménagements permettent d'exonder, c'est-à-dire de mettre hors d'eau les terrains inondés pour l'événement de référence (période de retour 100 ans ou évènement historique supérieur).

Elles sont ainsi subordonnées à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement.

Dans les zones soumises à un risque inondation par RUISSELLEMENT, mais EXONDEES pour l'évènement de référence, il est demandé de caler les planchers à la cote TN + 30 cm.

Article 1 : SONT INTERDITS sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT

a) L'extension des établissements stratégiques reste interdite en zone exondée ;

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) **La reconstruction des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

b) La **création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

c) **La création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

d) La **création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

e) La **création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+30 cm.

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

DOCUMENT PROVISOIRE

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

Article 2-2 : constructions existantes

g) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

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

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

La **création d'ouvertures** est admise.

Article 2-3 : autres projets et travaux

h) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

i) Les **parcs de stationnement souterrains** devront être équipés de seuils d'au moins 20 cm de haut ou de batardeaux.

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

Pour **les stations d'épuration**, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+30 cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+30 cm).

Pour les nouvelles **déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30 cm. Les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30 cm.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+30 cm.

l) La création ou modification de **clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

DOCUMENT PROVISOIRE

m) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

n) L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues,
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+30 cm.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+30 cm.

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

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

DOCUMENT PROVISOIRE

ANNEXE 1 : NUANCIER DES COULEURS AUTORISEES POUR LES FACADES

Nota : les couleurs proposées font référence à la gamme Parex. Il s'agit d'une référence donnée à titre indicatif. La couleur choisie devra se rapprocher le plus possible de la palette ci-dessous mais pourra être issue d'une gamme de produit différente.

DOCUMENT PROVISOIRE

DOCUMENT PROVISOIRE