Département du Gard
Commune de Bagnols-sur-Cèze

Plan Local d'Urbanisme
3ème Modification Simplifiée

APPROUVE PAR
DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIP
EN DATE
DU 12 OCTOBRE 20

BAGNOLS SUR CÈZE

Le Maire
Yves Chapelet

4.2 – Règlement

Cachet de la Mairie :

VILLE DE BAGNOLS-SUR-CÈZE
Services Techniques

	Prescription	Arrêt	Approbation
3ème modification simplifiée	03 05 2021		12 10 2021
1 ère révision allégée du PLU	06 07 2016	07 04 2018	23 11 2019
2ème modification simplifiée	15 06 2017		07 10 2017
1ère modification simplifiée	13 02 2014		24 05 2014
1 ère révision du PLU	20 12 2008	19 01 2013	27 07 2013
2 ème Révision Simplifiée	26 09 2009		18 12 2010
1 ère modification			21 03 2009
3 ème révision du POS valant élaboration de PLU	08 04 2002	30 05 2005	13 02 2006
1 ère Révision simplifiée	09 03 2004		07 02 2005
Révision d'urgence du POS	13 05 2002	04 11 2002	21 03 2003
3 ème modification	15 06 2001		05 11 2001
~~3 ème modification~~	~~08 10 1999~~	~~Annulée par décision du T.A du 01 03 02 13 12 1999~~	
1 ère modification	26 03 1998		08 06 1998
2 ème révision partielle	25 06 1990	27 06 1994 – 29 04 1996	23 09 1996
~~7 ème modification~~	~~08 10 1999~~	~~Annulée par décision du T.A du 1 03 02~~	~~13 12 1999~~
6 ème modification	30 12 1993		31 03 1994
5 ème modification	07 04 1993		28 06 1993
4 ème modification	09 07 1992		26 10 1992
3 ème modification			02 12 1991
2 ème modification	22 03 1990		25 06 1990
1 ère modification	22 08 1989		27 11 1989
1 ère révision	23 06 1986	29 06 1987	27 06 1988
Elaboration	27 11 1973		15 02 1985

COURRIER ARRIVÉ
PRÉFECTURE DU GARD
27 OCT. 2021
D.C.L.

1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 4

Dispositions applicables à la Zone UA 5

Dispositions applicables à la Zone UB 12

Dispositions applicables à la Zone UC 18

Dispositions applicables à la Zone U 24

Dispositions applicables à la Zone UD 31

Dispositions applicables à la Zone UE 38

Dispositions applicables à la Zone UGv 45

Dispositions applicables à la Zone Ul 49

Dispositions applicables à la Zone Ur 54

Dispositions applicables à la Zone Urhi 59

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 65

Dispositions applicables à la Zone 1AU 66

Dispositions applicables à la Zone 2AU 70

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 79

Dispositions applicables à la Zone A 80

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 88

Dispositions applicables à la Zone N 89

5. DEFINITION DES ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES A PARTIR DES ETUDES HYDRAULIQUES REALISEES PAR CEREG EN 2012 96

5.1 – Aléa inondation par débordement 96

5.2 – Aléa inondation par ruissellement 97

6. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A L'ALEA FEU DE FORET 109

7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU POUR LA CONSOMMATION HUMAINE 111

Dispositions applicables dans les périmètres de protection du champ captant des Hamelines (DUP du 05/05/1994) 111

Dispositions applicables dans les périmètres du captage de la Croix de Fer (DUP du 05/11/1981) **112**

Dispositions applicables dans les périmètres du champ captant de la Croix de Fer (rapport hydrogéologique du 07/03/2015) **113**

8. ANNEXES **116**

Lexique **116**

1. Dispositions applicables aux Zones Urbaines (U)

Dispositions applicables à la Zone UA

La zone UA correspond au centre-ville et au hameau de Carmignan. La mixité des fonctions, l'ordre continu des constructions et l'habitat ancien et traditionnel sont les principales caractéristiques. Dans ce secteur, les bâtiments sont édifiés de manière générale en ordre continu et à l'alignement des voies et places. Cette zone UA est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatible avec ce secteur d'habitat.

La zone UA comprend :

- un **secteur UA1** dont les règles liées au stationnement sont assouplies.
- un **secteur UA2** correspondant aux faubourgs en périphérie du centre ancien.
- un **secteur UA2a** correspondant aux abords de la place Pierre Boulot.
- un **secteur UA3** correspondant au secteur de la gare.
- un **secteur UA3k** au niveau du secteur de la gare, spécifiquement dédié à l'aménagement d'une aire de stationnement.

La zone UA est concernée par la ZPPAUP.

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

<u>Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UA3k :</u>
Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UA2
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UA2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravane
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA2
- Les dépôts quels qu'ils soient (palettes, épaves de véhicules,…)
- Les carrières.

<u>Dans le sous-secteur UA3k</u> sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2.

<u>En bordure des linéaires commerciaux</u> identifiés sur les documents graphiques du PLU, sur une **profondeur de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou à l'artisanat est interdit :

- vers une autre destination que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou un équipement public ou d'intérêt collectif
- vers du stockage
- ou vers du stationnement

Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

<u>Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UA3k :</u>
Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vie quotidienne et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances et risques pour la population
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat (nuisances sonores, olfactives...)

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, si la cause du sinistre est l'inondation, est autorisée à condition que leur vulnérabilité soit diminuée

Dans le sous-secteur UA3k sont uniquement admis sous réserve du respect des dispositions des articles UA 3 à 14 :

- l'aménagement d'aires de stationnement, sous réserve que soient mises en œuvre les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa inondation identifié dans le sous-secteur
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU, en cas de construction nouvelle, dans une **bande de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, les locaux situés en rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce, à l'artisanat, aux bureaux ou à un équipement public ou d'intérêt collectif.
Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE UA 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

Dans l'ensemble de la zone, hormis en UA3 et UA3k : Les accès sont limités à deux par unité foncière dans le cadre d'accès piétons et à un dans le cas d'accès véhicule.

En UA3 : le nombre d'accès devra être adapté à la vocation et à la fréquentation des opérations.

En UA3k : non réglementé

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone : Aucune saillie n'est admise sur la voirie.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

En UA1 : Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter selon l'alignement ainsi constitué.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux constructions en second plan lorsqu'une construction est déjà installée à l'alignement.

En UA2 : les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou avec un recul libre si une clôture minérale de 2m de haut est construite à l'alignement.

En UA3 et UA3k : les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UA1 : Les constructions doivent s'implanter à minima sur une limite séparative latérale. Dans le cas d'une construction sur une seule limite séparative la construction doit être reliée à l'autre limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage…).
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions en second plan lorsqu'une construction est déjà installée à l'alignement.

En UA2 et UA3 / UA3k : les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

De plus, en UA2 : les constructions doivent s'implanter a minima sur une limite séparative latérale pour les rues : Europe, Salengro, Blum, De Gaulle et St Victor.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci.
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes d'une hauteur maximale de 3,5 m qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que le linéaire de cette annexe le long de la limite séparative n'excède pas 7 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.
- au sous-secteur UA2a où la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m au faîtage.

ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur

Les zones UA sont en parties couvertes par la ZPPAUP approuvée en 2006. Pour les secteurs concernés, il s'agira de se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.
Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales sera aligné.

Les balcons en saillie sur voie publique ne sont pas autorisés. Les marquises sont autorisées.

Les compteurs EDF, GDF et Eau, ainsi que les climatiseurs seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.

Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, si elle est bien argumentée et que le projet s'intègre correctement dans le paysage urbain, les règles relatives à la composition des façades pourront être adaptées.

Enduits

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites.

L'enduit utilisé sera réalisé à base de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes consultable en mairie. Les façades de teinte blanche sont interdites.

Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, si elle est bien argumentée et que le projet s'intègre correctement dans le paysage urbain, les règles relatives aux enduits pourront être adaptées.

Energie nouvelle - climatiseurs

Les panneaux solaires et les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, si elle est bien argumentée et que le projet s'intègre correctement dans le paysage urbain, les règles relatives aux percements pourront être adaptées.

Encadrements de baies

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront conservés. Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivants le modèle des existants.

Les toitures et couverture

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture seront, de préférence, du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront de préférence réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.
Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

ARTICLE UA 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- Surface de plancher destiné à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher – dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UA1
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher – sauf en UA3
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher – en UA3
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher – dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UA1
- Surface de plancher destiné à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs et la règle la plus contraignante sera retenue
- Surface de plancher destiné aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

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

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige par tranche entamée 50m² de stationnement.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.

Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols.
Seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les installations et aménagements liés à la défense incendie sont admis au sein des EVP. Ces accès doivent être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés afin de préserver les EVP au maximum.

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la Zone UB

La zone UB correspond à l'habitat dense principalement réalisé sous forme de bâtiments collectifs.

La zone UB est concernée par la ZPPAUP et feux de forêt.

La zone UB est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection du champ captant des Hamelines faisant l'objet d'une DUP du 05/05/1994. Les périmètres de protection immédiate (PPI) et rapproché (PPR) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées.

ARTICLE UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UB2
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UB2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravane
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2
- Les dépôts quels qu'ils soient (palettes, épaves de véhicules,…)
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU, sur une **profondeur de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou à l'artisanat est interdit :

- vers une autre destination que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou un équipement public ou d'intérêt collectif.
- vers du stockage.
- ou vers du stationnement.

Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

ARTICLE UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vie quotidienne et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- L'extension, l'agrandissement et/ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances et risques pour la population
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leurs activités ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat (nuisances sonores, olfactives...)
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU, en cas de construction nouvelle, dans une **bande de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, les locaux situés en rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce, à l'artisanat, aux bureaux ou à un équipement public ou d'intérêt collectif.
Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE UB 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

Les accès sont limités à trois par unité foncière dans le cadre d'accès véhicule.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des

caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe ;

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ou avec un recul minimum de 4m en tout point du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes d'une hauteur maximale de 3,5 m qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que le linéaire de cette annexe le long de la limite séparative n'excède pas 7 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

Les zones UB sont en parties couvertes par la ZPPAUP approuvée en 2006. Pour les secteurs concernés, il s'agira de se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Façades

Les compteurs EDF, GDF et Eau, ainsi que les climatiseurs seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.

Toitures

Les toits terrasses sont autorisés.
Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte.

En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

ARTICLE UB 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- Surface de plancher destiné à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs et la règle la plus contraignante sera retenue
- Surface de plancher destiné aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Pour chaque opération d'ensemble les espaces libres plantés doivent représenter minimum 20% de l'unité foncière. Les espaces collectifs doivent représenter minimum 10% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige par tranche entamée 50m² de stationnement.

Les **espaces boisés classés (EBC)** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.

Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols.

Seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les installations et aménagements liés à la défense incendie sont admis au sein des EVP. Ces accès doivent être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés afin de préserver les EVP au maximum.

ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la Zone UC

La zone UC correspond à l'urbanisation de densité intermédiaire en limite du centre-ville

La zone UC est concernée par le risque feux de forêt et la ZPPAUP.

La zone UC est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection du champ captant des Hamelines faisant l'objet d'une DUP du 05/05/1994. Les périmètres de protection immédiate (PPI) et rapproché (PPR) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UC2
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UC2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravane
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UC2
- Les dépôts quels qu'ils soient (palettes, épaves de véhicules,…)
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation

ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vie quotidienne et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances et risques pour la population
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat (nuisances sonores, olfactives...)
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

<u>Dans toute la zone</u>, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE UC 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

Les accès sont limités à deux par unité foncière dans le cadre d'accès véhicule.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ou avec un recul minimum de 4m en tout point du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 1,5m par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

- aux annexes d'une hauteur maximale de 3,5 m qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que le linéaire de cette annexe le long de la limite séparative n'excède pas 7 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,5.

ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur

Les zones UC sont en parties couvertes par la ZPPAUP approuvée en 2006. Pour les secteurs concernés, il s'agira de se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel :

- la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site.

- L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Façades

Les compteurs EDF, GDF et Eau, ainsi que les climatiseurs seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.

Toitures

Les toits terrasses sont autorisés.

Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

- soit d'un mur plein, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte.

En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

ARTICLE UC 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- Surface de plancher destiné à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs et la règle la plus contraignante sera retenue
- Surface de plancher destiné aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige par tranche entamée 50m² de stationnement.

Les **espaces boisés classés (EBC)** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.

Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols.

Seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les installations et aménagements liés à la défense incendie sont admis au sein des EVP. Ces accès doivent être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés afin de préserver les EVP au maximum.

ARTICLE UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

.

Dispositions applicables à la Zone U

La zone U correspond à la zone urbaine équipée essentiellement à vocation d'habitat et pouvant accueillir les activités et services qui en sont le complément.

La zone U est concernée par le risque feux de forêt.

La zone U est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection du champ captant de la Croix de Fer faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 07/03/2015. Les périmètres de protection immédiate (PPI), rapproché (PPR) et éloigné (PPE) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article U2
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article U2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravane
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article U2
- Les dépôts quels qu'ils soient (palettes, épaves de véhicules,…)
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE U 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vie quotidienne et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident.
- L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances et risques pour la population.
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat (nuisances sonores, olfactives...).
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.
- des opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires dès lors que l'unité foncière de départ est supérieure à 5000m². Chaque opération d'ensemble doit viser à optimiser le foncier, mutualiser les accès et la desserte interne, mutualiser les espaces pouvant être collectifs du type local pour le tri des déchets.

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE U 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds

voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

L'emprise des voies doit être de 4m minimum en cas de sens unique et 6 m en cas de double sens. La dite voie ne comprend pas le stationnement longitudinal.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE U 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE U 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter le recul par rapport aux voies mentionné au plan de zonage.

A défaut d'indication au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ou avec un recul minimum de 4m en tout point du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 1,5m par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6086 (ex RN 86) - tronçon en limite Sud de la commune. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de :

- 15 m de part et d'autre de l'axe des Mayres de Bourdilhan et de Lagaraud ;
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

ARTICLE U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes d'une hauteur maximale de 3,5 m qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que le linéaire de cette annexe le long de la limite séparative n'excède pas 7 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

ARTICLE U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE U 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,4.

Seules 3 annexes non contiguës à la construction principale sont autorisées.

L'emprise totale des annexes isolées (hors piscines non couvertes) à l'habitation est plafonnée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE U 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 11 m au faîtage pour les toitures en pente
- à 10 m au point le plus haut pour les toitures-terrasses

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 13 mètres.

La hauteur maximale des annexes isolées est fixée à 3,5 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE U 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Façades

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%
Les toits terrasses sont autorisés.
Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte.

En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

ARTICLE U 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- Surface de plancher destiné à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs et la règle la plus contraignante sera retenue
- Surface de plancher destiné aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

ARTICLE U 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige par tranche entamée 50m² de stationnement.

Les **espaces boisés classés (EBC)** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagement ayant

pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.

Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols.

Seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les installations et aménagements liés à la défense incendie sont admis au sein des EVP. Ces accès doivent être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés afin de préserver les EVP au maximum.

ARTICLE U 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la Zone UD

La zone UD correspond aux zones de faible densité occupées majoritairement par de l'habitat individuel.

Elle comprend 2 secteurs :
- **UD1** desservi par l'assainissement collectif
- **UD2a/UD2b** relevant de l'assainissement non collectif.

Un indice « p » indique que le secteur fait l'objet d'une protection paysagère.

La zone UD est concernée par le risque feux de forêt.

La zone UD est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection du champ captant de la Croix de Fer faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 07/03/2015. Les périmètres de protection immédiate (PPI), rapproché (PPR) et éloigné (PPE) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux commerces
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravane
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UD2
- Les dépôts quels qu'ils soient (palettes, épaves de véhicules,…)
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :
- L'extension des installations classées existantes et des constructions à usage artisanal à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances et risques pour la population et dans la limite de 50% de l'emprise existante avant l'approbation du PLU.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

<u>Dans toute la zone</u>, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE UD 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adaptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

Dans l'ensemble de la zone, hormis en UD2a/UDp2a/UD2b et UDp2b :

- Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

Dans les secteurs UD2a, UDp2a, UD2b et UDp2b, relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) :

- En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal.
- Pour les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il convient de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 1,5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur UD1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6- tronçon entre la limite Ouest de la commune et les premiers secteurs urbanisés au Nord de la D6.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

ARTICLE UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci.
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.
- Aux annexes qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que leur linéaire le long de la limite séparative n'excède pas 7 m et que leur hauteur n'excède pas 3,5m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

ARTICLE UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE UD 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,3 dans le secteur UD1

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,2 dans les secteurs UD2a, UDp2a, UD2b, UDp2b

Seules 3 annexes non contiguës à la construction principale sont autorisées.

L'emprise totale des annexes isolées (hors piscines non couvertes) à l'habitation est plafonnée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE UD 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage

La hauteur maximale des annexes isolées est fixée à 3,5 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Façades

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%
Les toits terrasses sont autorisés.
Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte.

En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

ARTICLE UD 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- Surface de plancher destiné à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les unités foncières doivent comprendre au minimum 30% d'espace libre plantés. Ce taux est porté à 50% dans les secteurs indicés « p »

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige par tranche entamée 50m² de stationnement.

Les **espaces boisés classés (EBC)** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.

Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols.

Seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les installations et aménagements liés à la défense incendie sont admis au sein des EVP. Ces accès doivent être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés afin de préserver les EVP au maximum.

ARTICLE UD 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la Zone UE

La zone UE correspond aux secteurs urbanisés réservés aux activités économiques (industrie, artisanat, commerces…). Elles se situent principalement en entrée de ville Nord (en bordure de la RN 86), Sud (en bordure de la RD6086) et Est (en bordure de la RD580).

La zone UE comprend le secteur **UEa**, qui correspond aux activités économiques situées en entrée Sud du centre-ville (le long de la RD 6086 et de l'avenue Alphonse Daudet).

La zone UE comprend également le secteur **UEb**, qui correspond aux activités économiques situées au nord du quartier de Lamargue (entre la D6086 et la D5). L'urbanisation de ce secteur est encadrée par l'OAP « Zone UEb ».

La zone UE est concernée par le risque feux de forêt.

La zone UE est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection du champ captant de la Croix de Fer faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 07/03/2015. Les périmètres de protection immédiate (PPI), rapproché (PPR) et éloigné (PPE) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 2
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UE 2
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UE 2
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravane
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation.
- Les piscines

Dans le secteur UEb les logements ainsi que les industries ne sont pas autorisés, conformément aux éléments de programmation définis dans l'OAP correspondante.

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction sous réserve :
  - qu'ils soient dédiés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
  - qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles ils se rapportent
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² par établissement
- L'extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU présentant une surface de plancher minimale de 60 m² à cette date, ainsi que les piscines et annexes qui leur sont liées :
  - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
  - sans que la surface de plancher des constructions après extension(s) n'excède 250 m²
  - sans que les extensions, annexes et piscines ne portent atteinte à l'aménagement futur global de la zone
- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles destinées à abriter des animaux et de celles préjudiciables à la vie urbaine

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE UE 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

Les accès véhicules sont limités à deux par terrain.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment lorsque les constructions autorisées entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'égout après un traitement approprié.

Tout dispositif d'assainissement devra être constitué en dehors du chemin de fer, sans déversement sur ses emprises.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la

configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite sur les emprises ferroviaires.

Lors d'une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, il pourra être imposé au pétitionnaire, en fonction de la nature et de l'importance de son projet, des aménagements spécifiques sur son terrain, tels que bassin de rétention, tranchées drainantes, traitement de sols perméables,…

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions devront respecter le <u>recul par rapport aux voies</u> mentionné au plan de zonage.

<u>Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UEa et sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :</u> les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Néanmoins, les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité telles que abris de contrôle… pourront être implantées à l'alignement des voies.

<u>Dans le secteur UEa :</u> Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect

<u>Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de :</u>

- 15 m de part et d'autre de l'axe des Mayres de Bourdilhan et de Lagaraud ;
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

En *bordure du domaine ferroviaire*, des clôtures défensives doivent être établies, en dehors de celui-ci, par les constructeurs.

ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UE ou du secteur UEa avec une zone Agricole (A), Naturelle (N) ou Urbaine à vocation principale d'habitat (U), à une distance minimale de 7 mètres (le secteur UEb n'est pas concerné par cette disposition) ;
- à l'intérieur de la zone, soit en limites séparatives, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UE 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UEa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur UEa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Un traitement architectural de qualité contribue à donner une image positive des entreprises. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les toits à 1 ou 2 pentes sont autorisés, (hors toit de tuiles et de fibrociment), ainsi que les toits terrasses et les toits courbes. Les toits à 4 pentes sont interdits. Dans le cas de toits pentus, la ligne de faîtage sera de préférence perpendiculaire ou parallèle à la rue.

Matériaux et mise en œuvre

Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton…) sont autorisés. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat seront, de préférence, proscrits, (tuiles, enduits rustiques…). Les enduits à granulométrie fine sans relief seront préférés aux enduits rustiques.

L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est également interdit ; ne seront laissé à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps.

Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents (utilisation de graviers, végétalisation…), et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis…).

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive.

De part et d'autre d'un portail un mur plein peut être réalisé :
- avec une hauteur dépassant au maximum de 30 cm celle du portail
- sur un linéaire maximum de 3 m de part et d'autre du portail.

Les parties bâties seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions auxquelles elles se rapportent.

ARTICLE UE 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :
- Surface de plancher destiné à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 place par logement autorisé à l'article UE 2
- Surface de plancher destiné à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher

- Surface de plancher destiné aux bureaux ou aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs et la règle la plus contraignante sera retenue.
- Surface de plancher destiné aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stockage et les jardins privatifs se feront de préférence entre les constructions et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle. Ils sont interdits dans la partie comprise entre les constructions et la voie. Des bosquets ou haies les masqueront.

Dans la mesure du possible les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés, de préférence avec des essences locales.

ARTICLE UE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la Zone UGv

La zone UGv est strictement réservée à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UGv 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UGv 2.

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE UGv 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage, y compris le stationnement de caravanes.
- Les emplacements réservés à l'accueil des caravanes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE UGv 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

Les accès véhicules sont limités à deux par terrain.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément.

La largeur minimale des voies doit être de 4 mètres

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE UGv 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Tout dispositif d'assainissement devra être constitué en dehors du chemin de fer, sans déversement sur ses emprises.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite sur les emprises ferroviaires.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE UGv 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UGv 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

En bordure du domaine ferroviaire, des clôtures défensives doivent être établies, en dehors de celui-ci, par les constructeurs.

ARTICLE UGv 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

ARTICLE UGv 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UGv 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UGv 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UGv 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE UGv 12 –Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE UGv 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE UGv 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la Zone Ul

La zone Ul est strictement réservée aux constructions et installations d'intérêt collectif à vocation de sports/loisirs et détente.

Elle comprend le **secteur Ul1** dédié à des activités de sports / loisirs au niveau du secteur Berret.

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE Ul 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article Ul 2.

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE Ul 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt collectif à vocation de sports/loisirs/détente.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières

De plus, dans le secteur Ul1 sont admis les locaux commerciaux liés aux activités de sports/loisirs existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, et les restaurants, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE Ul 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE UI 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe .

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE UI 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

ARTICLE UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

ARTICLE UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UI 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du toit, est fixée à 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UI 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UI 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UI 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être plantées, traitées et aménagées, de préférence avec des essences locales.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les **espaces boisés classés (EBC)** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.

Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols.

Seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les installations et aménagements liés à la défense incendie sont admis au sein des EVP. Ces accès doivent être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés afin de préserver les EVP au maximum.

ARTICLE UI 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la Zone Ur

La zone Ur est strictement réservée aux aménagements destinés à réduire les risques d'inondation.

La zone Ur est concernée par le risque feux de forêt.

La zone Ur est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection du champ captant de la Croix de Fer faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 07/03/2015. Les périmètres de protection immédiate (PPI), rapproché (PPR) et éloigné (PPE) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE Ur 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article Ur 2.

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE Ur 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations destinées à réduire le risque Inondation
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE Ur 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

ARTICLE Ur 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

<u>Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif :</u>
Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

<u>Dans les secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) :</u>
Pour les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il convient de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal. Il soit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE Ur 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ur 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

<u>En dehors des espaces urbanisés</u>, les constructions ou installations devront être implantées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6086 (ex RN 86) - tronçon en limite Sud de la commune. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de :

- 15 m de part et d'autre de l'axe des Mayres de Bourdilhan et de Lagaraud ;
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

ARTICLE Ur 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ur 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ur 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Ur 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE Ur 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE Ur 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ur 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être plantées, traitées et aménagées, de préférence avec des essences locales.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

ARTICLE Ur 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la Zone Urhi

La zone Urhi dans lequel est spécifiquement dédiée aux constructions nécessaires à la résorption de l'habitat insalubre

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE Urhi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes constructions et aménagements non énumérés à l'article 2.

ARTICLE Urhi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les constructions nécessaires à la résorption de l'habitat insalubre.

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité et aux infrastructures routières sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

ARTICLE Urhi 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les

véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

L'emprise des voies doit être de 4m minimum en cas de sens unique et 6 m en cas de double sens. La dite voie ne comprend pas le stationnement longitudinal.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE Urhi 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE Urhi 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Urhi 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ou avec un recul minimum de 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect

ARTICLE Urhi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

Dans le cas de construction en limite séparative le pan de toit doit être orienté vers l'intérieur de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

ARTICLE Urhi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE Urhi 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,4.

Seules 2 annexes non contiguës à la construction principale sont autorisées.

L'emprise totale des annexes isolées (y compris les piscines) à l'habitation est plafonnée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE Urhi 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 13 mètres.

La hauteur maximale des annexes isolées est fixée à 3,5 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE Urhi 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Façades

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%
Les toits terrasses sont autorisés.
Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte.

En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

ARTICLE Urhi 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- Surface de plancher destiné à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs et la règle la plus contraignante sera retenue
- Surface de plancher destiné aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

ARTICLE Urhi 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige par tranche entamée 50m² de stationnement.

ARTICLE Urhi 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

2. Dispositions applicables aux Zones A Urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la Zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future de la commune. Insuffisamment équipées, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification / révision du PLU. La zone 1AU est à vocation principale d'habitat, à l'exception :

- du secteur **1AUa** qui est à vocation principale d'activités artisanales et de bureaux.
- du secteur **1AUe** qui est à vocation principale d'activités économiques.

La zone 1AU est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection du champ captant de la Croix de Fer faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 07/03/2015. Les périmètres de protection immédiate (PPI), rapproché (PPR) et éloigné (PPE) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

L'extension de l'urbanisation au sein des secteurs soumis à l'aléa ruissellement, est conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires, dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement.

ARTICLE 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AU 2

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, ainsi que des secteurs 1AUa et 1AUe, est conditionnée à une modification / révision du PLU.

Sont autorisés sous conditions :

- L'extension ou la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU présentant une surface de plancher minimale de 60 m² à cette date, ainsi que les piscines et annexes qui leur sont liées,
  - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
  - sans que la surface de plancher des constructions après extension(s) n'excède 250 m²
  - sans que les extensions, annexes et piscines ne portent atteinte à l'aménagement futur global de la zone
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières

<u>Dans toute la zone</u>, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé

ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions devront respecter le recul par rapport aux voies mentionné au plan de zonage.

A défaut d'indications portées au plan de zonage, les extensions des constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 1,5m par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN86 - tronçon entre la limite Nord de la commune et le Pont de la Cèze, hors secteurs urbanisés du Fangas dans lesquels les reculs imposés par rapport à la RN 86 sont moindres et de part et d'autre de la RN580 - tronçon entre la limite Est de la commune et le croisement avec la D 121.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions des constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes de moins de 3,5 m de hauteur qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que le linéaire de cette annexe le long de la limite séparative n'excède pas 7 m. Dans le cas d'annexe en limite séparative le(s) pan(s) de toiture doi(ven)t être orienté(s) vers l'intérieur de la parcelle supportant cette annexe.

ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, les annexes isolées doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être

inférieure à 4 mètres dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs 1AUa et 1AUe dans lesquels cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

Pour les piscines enterrées non couvertes : non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les extensions des constructions, la hauteur maximale :

- est limitée à celle de la construction existante pour les extensions autorisées dans la zone
- est de 8 m au faîtage pour les surélévations autorisées dans la zone
- est de 3,5 m au faîtage pour les annexes implantées en discontinuité des constructions principales auxquelles elles se rapportent

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m, de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive

En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à permis de démolir. De plus, l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

Patrimoine bâti d'intérêt local :

Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la Zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future de la commune sous la forme d'opérations d'ensemble. La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :

- les **secteurs 2AU1 et 2AU2** au niveau du secteur « Murel ». Le secteur 2AU1 est à vocation principale d'habitat et le secteur 2AU2 est à vocation mixte. Pour ces secteurs, destinés à être équipé à court ou moyen terme, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un secteur, à l'exclusion des unités foncières déjà bâties et de celles qui se retrouveraient enclavées par des unités foncières déjà bâties, à chaque pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone, tels qu'ils ont été définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- les **secteurs 2AUa1 et 2AUa2** au niveau de l'entrée de ville Est. Le secteur 2AUa1 est à vocation principale d'habitat et le secteur 2AUa2 est à vocation d'activités artisanales et de bureaux.
- des **secteurs 2AUe** qui sont à vocation principale d'activités économiques.

La zone 2AU est concernée par le risque feux de forêt.

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

Dans le cadre des futures opérations d'ensemble, l'extension de l'urbanisation au sein des secteurs soumis à l'aléa ruissellement, est conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires, dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement.

ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2 dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- Les constructions destinées au commerce dans les secteurs 2AUa1 et 2AUa2
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2 dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravane
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2AU 2
- Les dépôts quels qu'ils soient (palettes, épaves de véhicules,…)
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 2AU 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat (pouvant inclure des activités économiques compatibles avec l'habitat) dans l'ensemble de la zone 2AU hormis les secteurs 2AU2, 2AUa2 et 2AUe
- de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation mixte dans le secteur 2AU2
- de la réalisation d'opérations d'ensemble à dominante d'activités économiques dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- d'une compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur la zone ou le secteur considéré.

De plus, dans l'attente de l'urbanisation de la zone sont autorisés sous conditions :

- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU présentant une surface de plancher minimale de 60 m² à cette date, ainsi que les piscines et annexes qui leur sont liées,
  - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
  - sans que la surface de plancher des constructions après extension(s) n'excède 250 m²
  - sans que les extensions, annexes et piscines ne portent atteinte à l'aménagement futur global de la zone
- Les logements de fonction dans les secteurs 2AU2, 2AUa2 et 2AUe sous réserve :
  - qu'ils soient dédiés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
  - qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles ils se rapportent
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² par établissement
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat (nuisances sonores, olfactives...) dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles destinées à abriter des animaux et de celles préjudiciables à la vie urbaine
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières

De plus, l'urbanisation du secteur 2AUa1 devra être réalisée préalablement à celle du secteur 2AUa2.

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

Les principes d'accès définis dans les Orientations d'Aménagement Programmation (OAP) devront être respectés.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment lorsque les constructions autorisées entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément.

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des indications contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en particulier en ce qui concerne le traitement paysager et les possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Pour les opérations d'ensemble, un bassin de rétention de 100 l/m² urbanisé sera réalisé.
Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions devront respecter le <u>recul par rapport aux voies</u> mentionné au plan de zonage.

A défaut d'indications portées au plan de zonage ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions doivent s'implanter :

- <u>Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa1, 2AUa2 et 2AUe :</u>
  - soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer – cibler que certains secteurs
  - soit en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- <u>Dans les secteurs 2AUa1, 2AUa2 et 2AUe :</u> en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 1,5m par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN580 - tronçon entre la limite Est de la commune et le croisement avec la D 121.
Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de :
- 15 m de part et d'autre de l'axe des Mayres de Bourdilhan et de Lagaraud ;
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe, les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe, les constructions doivent être implantées :
- lorsque la limite séparative correspond à la limite des secteurs 2AUa2 ou 2AUe avec une zone Agricole (A), Naturelle (N) ou Urbaine à vocation principale d'habitat (U), à une distance minimale de 7 mètres ;
- à l'intérieur de la zone, soit en limite séparative, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure :
- à 4 mètres dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- à 5 mètres dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone – dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe.

Pour les piscines enterrées non couvertes : non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AU1, 2AU2, 2AUa2 et 2AUe :
L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,4.

Dans le secteur 2AU1 :
L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,5.

Dans les secteurs 2AU2, 2AUa2 et 2AUe :
Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AU1, 2AU2, 2AUa1, 2AUa2 et 2AUe :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 11 m au faîtage.
En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 13 mètres.

Dans le secteur 2AU1 :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas :
- 11 m au faîtage pour les toitures en pente
- 10 m au point le plus haut pour les toitures-terrasses

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, sans qu'elles puissent toutefois excéder 16 mètres.

Dans le secteur 2AU2 :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas :
- pour les constructions destinées à l'habitat : 11 m au faîtage pour les toitures en pente et 10 m au point le plus haut pour les toitures-terrasses
- pour les autres constructions autorisées dans la zone : 12 m au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, sans qu'elles puissent toutefois excéder 14 mètres.

Dans le secteur 2AUa1 :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 8 m au faîtage.

Dans le secteur 2AUa2 :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 9 m au faîtage.
Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, sans qu'elles puissent toutefois excéder 11 mètres.

Dans les secteurs 2AUe :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 15 m au faîtage.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa1, 2AUa2, 2AU2 et 2AUe :

Dans l'ensemble de la zone, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 35 %.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les matériaux et aspects contemporains sont également autorisés (toitures-terrasses…) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et les paysages.

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

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.
A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m, de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

Dans les secteurs 2AUa1, 2AUa2, 2AU2 et 2AUe :

Un traitement architectural de qualité contribue à donner une image positive des entreprises. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.
Les toits à 1 ou 2 pentes sont autorisés, (hors toit de tuiles et de fibrociment), ainsi que les toits terrasses et les toits courbes. Les toits à 4 pentes sont interdits. Dans le cas de toits pentus, la ligne de faîtage sera de préférence perpendiculaire ou parallèle à la rue.

Matériaux et mise en œuvre

Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton…) sont autorisés. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat seront, de préférence, proscrits, (tuiles, enduits rustiques…). Les enduits à granulométrie fine sans relief seront préférés aux enduits rustiques.

L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est également interdit ; ne seront laissé à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps.

Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents (utilisation de graviers, végétalisation…), et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis…).

Clôtures

En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.
A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

Dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive.
De part et d'autre d'un portail un mur plein peut être réalisé :

- avec une hauteur dépassant au maximum de 30 cm celle du portail
- sur un linéaire maximum de 3 m de part et d'autre du portail.

Les parties bâties seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions auxquelles elles se rapportent.

ARTICLE 2AU 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- Surface de plancher destiné à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cadre des opérations d'ensemble, une place supplémentaire devra être créée pour 2 lots créés.
- Surface de plancher destiné à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Surface de plancher destiné à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs et la règle la plus contraignante sera retenue
- Surface de plancher destiné aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés, de préférence avec des essences locales.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes et/ou parkings plantés, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs des voies plantées…).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés. Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols.
Seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les installations et aménagements liés à la défense incendie sont admis au sein des EVP. Ces accès doivent être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés afin de préserver les EVP au maximum.

<u>De plus, dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe :</u>

Les aires de stockage et les jardins privatifs se feront de préférence entre les constructions et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle. Ils sont interdits dans la partie comprise entre les constructions et la voie. Des bosquets ou haies les masqueront.

Les **espaces boisés classés (EBC)** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

3. Dispositions applicables aux Zones Agricoles (A)

Dispositions applicables à la Zone A

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

La zone A compte :

- un **secteur Ae** : situé à l'Est du territoire et réservé à l'implantation d'un complexe de traitement des eaux usées et d'une unité de compostage
- des **secteurs Ah** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant les constructions compatibles avec le caractère agricole de la zone
- le secteur **Ap** présentant un intérêt paysager important

La zone A est concernée par le risque feux de forêt.

La zone A est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection :
- du champ captant de la Croix de Fer faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 07/03/2015. Les périmètres de protection immédiate (PPI), rapproché (PPR) et éloigné (PPE) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique.
- du captage de la Croix de Fer faisant l'objet d'une DUP du 05/11/1981. Les périmètres de protection immédiate (PPI) et rapproché (PPR) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique.
Dans chacun de ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

<u>En zone A</u> sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- La diversification des exploitations agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme ou à la propriété).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone.

L'extension des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole existantes avant l'approbation du PLU à savoir :

- Les bâtiments techniques (hangars, remises…),

- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, non liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Ah sont autorisés sous conditions :

L'extension des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole existantes avant l'approbation du PLU à savoir :

- Les bâtiments techniques (hangars, remises…),

- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, non liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Ae sont autorisées les constructions et installations si elles sont liées au fonctionnement de la station d'épuration.

Bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme :
Les bâtiments en zone agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme. A ce titre, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le volume des constructions existantes sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à une exploitation agricole et à condition que ce changement ait pour vocation l'hébergement hôtelier ou l'habitat ou le gite(s)/chambre(s) d'hôte.

Dans le secteurs Ap sont sous conditions : les constructions et installations nécessaires à des services publics sous réserve :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- de respecter les dispositions des articles A 10

De plus, dans la zone d'étude du projet de déviation RD6/RN86 établie au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme et délimitée aux documents graphiques sont seulement autorisés, après avis préalable du Conseil Général du Gard :

- l'extension et l'aménagement des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU
- les constructions et installations nécessaires aux services publics

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité et aux infrastructures routières sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par une source, un forage ou un puits privé(e), à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L.2224-9) et nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau, ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum,

Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire…) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'une hydrogéologue agréé.

Au cas où un réseau collectif de distribution d'eau potable est existant à proximité (jusqu'à 100 m), le branchement à ce réseau est obligatoire.

2 – Assainissement – Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans le réseau d'assainissement pluvial est formellement interdit.

<u>Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif :</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.
Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

<u>Dans les secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) :</u>

Pour les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il convient de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal. Il soit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe .

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter le <u>recul par rapport aux voies</u> mentionné au plan de zonage.

A défaut de recul identifié au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées aux infrastructures routières, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 1,5m par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe :

- de la RN86 - tronçon entre la limite Nord de la commune et le Pont de la Cèze, hors secteurs urbanisés du Fangas dans lesquels les reculs imposés par rapport à la RN 86 sont moindres
- de la RD 6- - tronçon entre la limite Ouest de la commune et les premiers secteurs urbanisés au Nord de la D6

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des secteurs urbanisés et hors application des dispositions du L.1111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront être implantées avec un :

- recul minimum de 12 m par rapport à l'axe de la RN86 sur la partie Nord des espaces urbanisés de Fangas existants à l'Ouest de la RN86
- recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la D121, de la D165 et de la D360
- recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la D980 entre la limite Ouest de la commune et les secteurs urbanisés du Fangas
- recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la D6 entre le rond-point des Cévennes et la gare, ainsi qu'entre le rond-point des Cévennes et la limite Ouest de la commune.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage :

- avec un recul de 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.
- en dehors de la zone non aedificandi (ZNA) définie aux abords de la station d'épuration

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect

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

Les annexes à l'habitation de l'exploitant agricole doivent être réalisées à une distance maximale de 25 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

L'emprise totale des annexes isolées (y compris les piscines) à l'habitation nécessaire à une exploitation agricole est plafonnée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Ap :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les annexes
- 12 m au faîtage pour les bâtiments agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 8 m au faîtage pour toutes les constructions à usage d'habitation
- 9 m pour les extensions des constructions existantes.

Dans le secteur Ap :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 m au faîtage.
Des adaptations seront admises :

- pour des ouvrages techniques nécessaires aux services publics lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent
- pour certaines constructions agricoles lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent
- pour des bâtiments existants dépassant la hauteur maximum à condition que les transformations et extensions apportées à ces bâtiments ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnent, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers…).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les principes suivants :

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture auxquels ils se rapportent.

Les citernes à gaz liquéfié ou fioul ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles pourront notamment être masquées par de la végétation à feuillage persistant.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à permis de démolir. De plus, l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

Patrimoine bâti d'intérêt local :

Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,

- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

ARTICLE A 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les constructions et installations susceptible d'impacter sur les paysages doivent faire l'objet d'accompagnements paysagers visant à réduire cet impact.

Les **espaces boisés classés (EBC)** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

4. Dispositions applicables aux Zones Naturelles (N)

Dispositions applicables à la Zone N

La **zone N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Nl** dédié à des activités de sports / loisirs
- **Nl1** où des activités de loisirs sont autorisées.
- **Nl2** où des aménagements doux destinés aux piétons sont autorisés
- **Nl2a** où des aménagements doux destinés aux piétons et l'occupation temporaire et mobile par des activités de loisirs liées à l'eau sont autorisés
- **Nb** où peuvent être autorisés les exhaussements de sols,
- **Nc** qui correspond aux espaces dédiés à des terrains de camping-caravaning en bordure de la Cèze
- **Ni**, correspondant aux zones d'expansion des crues des Mayres dans la zone urbanisée
- **Nj**, où sont localisés des jardins familiaux.

La zone N est concernée par le risque feux de forêt.

La zone N est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection :
- du champ captant des Hamelines faisant l'objet d'une DUP du 05/05/1994. Les périmètres de protection immédiate (PPI) et rapproché (PPR) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique.
- du champ captant de la Croix de Fer faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 07/03/2015. Les périmètres de protection immédiate (PPI), rapproché (PPR) et éloigné (PPE) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique.
- du captage de la Croix de Fer faisant l'objet d'une DUP du 05/11/1981. Les périmètres de protection immédiate (PPI) et rapproché (PPR) sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Dans chacun de ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles non mentionnées, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N 2

Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N sont autorisées : les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'extension des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière existantes avant l'approbation du PLU à savoir :

- Les bâtiments techniques (hangars, remises…),

- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point

des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

- Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En zone Nl sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les constructions et installations à vocation de sport/loisirs

En secteur Nl1 seuls sont autorisées les ouvrages, aménagements et constructions liées et nécessaires aux loisirs verts et à la proximité de l'eau.

En secteur Nl2 et Nl2a, seuls sont autorisés les aménagements doux destinés aux piétons (cheminement, mobilier urbain, plages…)

En secteur Nl2a seule est autorisée l'occupation temporaire et mobile par des activités de loisirs liées à l'eau dans la limite de 3 unités pour une emprise au sol totale de 60m² par unité foncière/par zone

En secteur Nb sont seulement autorisés les exhaussements de sols s'ils sont réalisés au moyen de matériaux stériles non toxiques.

En secteur Nc sont seulement autorisés les constructions et aménagements nécessaires et liés à l'exploitation du camping y compris les aménagements de loisirs

En secteur Nj sont seulement autorisés les constructions de stockage de matériel de jardin dans la limite de 5m² d'emprise au sol

En secteur Ni sont seulement autorisés :
L'extension et l'aménagement des constructions existantes visant à réduire leur vulnérabilité au risque Inondation
Les constructions et installations nécessaires aux services publics où permettant de réduire la vulnérabilité au risque Inondation

De plus, dans la zone d'étude du projet de déviation RD6/RN86 établie au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme et délimitée aux documents graphiques sont seulement autorisés, après avis préalable du Conseil Général du Gard, les constructions et installations nécessaires aux services publics

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité et aux infrastructures routières sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères…) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par une source, un forage ou un puits privé(e), à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L.2224-9) et nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau, ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum,

Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire…) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'une hydrogéologue agréé.

Au cas où un réseau collectif de distribution d'eau potable est existant à proximité (jusqu'à 100 m), le branchement à ce réseau est obligatoire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans le réseau d'assainissement pluvial est formellement interdit.

<u>Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif :</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

<u>Dans les secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) :</u>

Pour les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il convient de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal. Il soit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la

configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (débourbeur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter le recul par rapport aux voies mentionné au plan de zonage.

A défaut de recul identifié au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m de l'axe des voies existantes ou à créer.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées aux infrastructures routières, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6- tronçon entre la limite Ouest de la commune et les premiers secteurs urbanisés au Nord de la D6.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des secteurs urbanisés et hors application des dispositions du L.1111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront être implantées avec un :

- recul minimum de 12 m par rapport à l'axe de la RN86 sur la partie Nord des espaces urbanisés de Fangas existants à l'Ouest de la RN86
- recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la D121, de la D165 et de la D360
- recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la D980 entre la limite Ouest de la commune et les secteurs urbanisés du Fangas
- recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la D6 entre le rond-point des Cévennes et la gare, ainsi qu'entre le rond-point des Cévennes et la limite Ouest de la commune.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de :

- 15 m de part et d'autre de l'axe des Mayres de Bourdilhan et de Lagaraud ;

- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect

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

Les annexes à l'habitation doivent être réalisées à une distance maximale de 25 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

L'emprise totale des annexes isolées (y compris les piscines) à l'habitation est plafonnée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Dans la zone Nc, l'emprise au sol maximale des constructions est de 10%.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage. La hauteur maximale des extensions est fixée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes isolées est fixée à 4 m au faîtage

Des adaptations seront admises :
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux services publics lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent
- pour des bâtiments existants dépassant la hauteur maximum à condition que les transformations et extensions apportées à ces bâtiments ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment… Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon

à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnent, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers…).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

ARTICLE N 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- Surface de plancher destiné à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher
- c Surface de plancher destiné aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les constructions et installations susceptible d'impacter sur les paysages doivent faire l'objet d'accompagnements paysagers visant à réduire cet impact.

Les **espaces boisés classés (EBC)** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.

Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols.

Seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les installations et aménagements liés à la défense incendie sont admis au sein des EVP. Ces accès doivent être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés afin de préserver les EVP au maximum.

En zone Nl, Nl1 et Nl2 : dans les EVP sont également autorisés les structures démontables liés à la fréquentation du public (bancs, tables de pique-nique…).

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

5. Définition des zones potentiellement inondables à partir des études hydrauliques réalisées par CEREG en 2012

5.1 – Aléa inondation par débordement

Ce reporter au Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.i) annexé au P.L.U.

La délimitation des secteurs concernés par l'aléa Inondation par ruissellement est portée aux documents graphique du PLU. Le caractère urbanisé ou non des secteurs concernés est établi sur la carte en annexe du dossier de PLU (annexe 6.3.9 – Aléa Inondation / carte « Zonage Réglementaire »). Selon le caractère des secteurs considérés, une réglementation spécifique est applicable :

- Dans les zones Ru-U identifiées sur le document graphique, les clauses réglementaires soumises au secteur indicés Ru-U sont pleinement applicables ;
- Dans les zones Ru-Ucu identifiées sur le document graphique, les clauses réglementaires soumises au secteur indicés Ru-Ucu sont pleinement applicables ;
- Dans les zones Ru-NU identifiées sur le document graphique et situées en dehors de la zone destinée à l'urbanisation dans le zonage réglementaire du PLU (zones A, N, 1AU, 2AU), les clauses réglementaires soumises au secteur indicés Ru-NU sont pleinement applicables ;
- Dans les zones Ru-NU identifiées sur le document graphique et situées à l'intérieur de la zone destinée à l'urbanisation dans le zonage réglementaire du PLU (zones UA, UB, UC, UD, UE, U, UGv, Ul, Ur, Urhi), les clauses réglementaires soumises au secteur indicés Ru-U sont pleinement applicables ;

Tableau récapitulatif		
Zonage graphique		Clauses réglementaires applicables
Ru	Ucu	Ru-Ucu
	U et NU (zones UA, UB, UC, UD, UE, U, UGv, Ul, Ur, Urhi)	Ru-U
	NU (zones A, N, 1 AU et 2 AU)	Ru-NU

Il faut noter que les prescriptions sur les zones d'aléa ruissellement sont contraignantes du fait du principe de précaution. Ces prescriptions peuvent évoluer si un pétitionnaire ou la Commune réalisent une étude hydraulique pour préciser l'aléa. En effet, après validation par la DDTM de l'étude hydraulique, il pourra être appliqué les prescriptions des secteurs de débordement où l'aléa est connu.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS INDICES Ru-Nu

Article 1 - Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les ***constructions nouvelles***, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
   1a) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
   1b) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
   1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existant, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
   1d) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
   1e) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
   1f) la création de nouvelles déchetteries,
   1g) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
   1h) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,

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

3) 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

Article 2-1 : constructions nouvelles :

a) La ***reconstruction*** est admise sous réserve :
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.
- 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+80cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

c) L'***extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants*** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le ***cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la*** **cote TN+80cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm 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+80cm.

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

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+80cm**,l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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+80cm 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+80cm.

Dans le ***cas de locaux d'activités de commerce****,* l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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+80cm 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+80cm.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au u), 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+80cm. 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+80cm.

f) L'***extension au-dessus de la*** **cote TN+80cm.** ***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+80cm.).

g) La création d'***annexes*** est admise dans la limite de 20m² 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 (cf. lexique : changement de destination) 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 (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm. dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A 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 ceux situés au-dessus de la cote TN+80cm. 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 de la*** **cote TN+80cm**. est admise.

La création d'***ouvertures en dessous de la cote de la*** cote TN+80cm.est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants existants de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

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

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

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 TN+80cm,
- 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 TN+80cm)

Pour les ***déchetteries***, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.
A 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+80cm.

Les ***équipements techniques*** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm 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 crues.
Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80cm.

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 crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80cm.

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 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

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

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 de TN+80cm.

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 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la cote TN+80cm.
- 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 de la TN+80cm.

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

u) La *création ou l'extension de* ***bâtiments agricoles 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 agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote de la cote TN+80cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à cote TN+80cm.) 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+80cm. 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+80cm.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS INDICES Ru-U

Article 1 - Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

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

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

3) la création de nouvelles ***déchetteries***,

4) la création de ***serres*** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

5) 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,

6) 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,

7) 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,

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

9) la création de nouveaux ***cimetières***,

Article 2 – Sont admis sous conditions

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :
   - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
   - la reconstruction 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+80cm.
   - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm

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+80cm
   - pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

   Dans le cas ***de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la* cote TN+80cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
   - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm 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+80cm.

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

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+80CM****,* l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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+80cm 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+80cm.

Dans le ***cas de locaux d'activités de commerce****,* l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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+80cm 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+80cm.

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+80cm.
L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm 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+80cm..

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 :

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

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

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

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

La création d'***ouvertures en dessous de la cote de la*** **cote TN+80cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants existants de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

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

i) 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.

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

étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

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+80cm,
- 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+80cm)

Pour les ***déchetteries***, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.
A 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+80cm

Les ***équipements techniques*** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm 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 afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
   - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80cm.

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 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

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

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

o) 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 de TN+80cm.

p) L'implantation d'***unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque*** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :
   - que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
   - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la cote TN+80cm;
   - 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 de la TN+80cm.

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

r) 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.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS INDICE Ru-Ucu

Article 1 - Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

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

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

3) la création de nouvelles ***déchetteries***,

4) la création de ***serres*** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

5) 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,

6) 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**,**

7) 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,

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

9) la création de nouveaux ***cimetières***,

Article 2 – Sont admis sous conditions

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :
   - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
   - la reconstruction 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+80cm.
   - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

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+80cm.
   - pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80CM.

   Dans le cas ***de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la* cote TN+80cm,** l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
   - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm 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+80cm

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

   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+80cm****,* l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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+80cm 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+80cm.

Dans le ***cas de locaux d'activités de commerce****,* l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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+80cm 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+80cm.

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+80cm.
L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm 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+80cm..

f) ***L'extension des bâtiments existants*** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+80cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

A 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 ceux situés au-dessus de la cote TN+80cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).
La ***création de bâtiments nouveaux*** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+80cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b).

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

Article 2-2 : constructions existantes

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

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

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

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.
La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la cote TN+80cm est admise.
La création d'***ouvertures en dessous de la cote de la*** **cote TN+80cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants existants de batardeaux.

i) L**a modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis au niveau du sol existant**,** avec ou sans changement de destination, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux sous la cote TN+80cm ne soient pas destinés à des locaux de logement,

A 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 ceux

situés au-dessus de la cote TN+80cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).
Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces.

Article 2-3 : autres projets et travaux

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

k) 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.

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

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 TN+80cm,
- 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 TN+80cm)

Pour les ***déchetteries***, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.
A 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+80cm.

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

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 crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80cm.

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 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

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

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 de TN+80cm.

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 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la cote TN+80cm;
- 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 de la TN+80cm.

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

6. Dispositions applicables dans les secteurs soumis à l'aléa Feu de Forêt

L'aléa Feu de forêt recensé sur le territoire de Bagnols-sur-Cèze est matérialisé sur la cartographie en *annexe 6.3.1 du dossier de PLU*. Cette cartographie caractérise l'aléa par la **distinction d'indices** (f1, f2, f3, f4) correspondant au **type d'aléa**. A chaque indice est associée une **réglementation particulière**.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS INDICES f1 (risque très élevé) et f2 (risque élevé)

Toute nouvelle installation ou construction est proscrite.

Cette disposition ne s'applique pas :

- En zone urbaine, dans le cas d'une parcelle non boisée ou d'une parcelle ayant fait l'objet d'une autorisation de défrichement.

Est considérée comme boisée, toute parcelle d'au moins 5 ares, peuplée par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 %.

- Dans toutes les zones du PLU, dans le cas de la construction d'extensions ou d'annexes à des constructions existantes.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS INDICES f3 (risque modéré)

Les nouvelles installations, constructions, extensions et annexes sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière de défrichement.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS INDICES f4 (risque faible)

Les nouvelles installations, constructions, extensions et annexes sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière de défrichement.

DEFRICHEMENT

Les articles relatifs aux défrichements sont situés dans le Code de l'Environnement :

– pour les « bois des collectivités et autres personnes morales » au livre II titre I (articles L.214-13, L.214-14 et R.214-30, R.314-31) en procédant par renvoi aux règles générales du livre III.

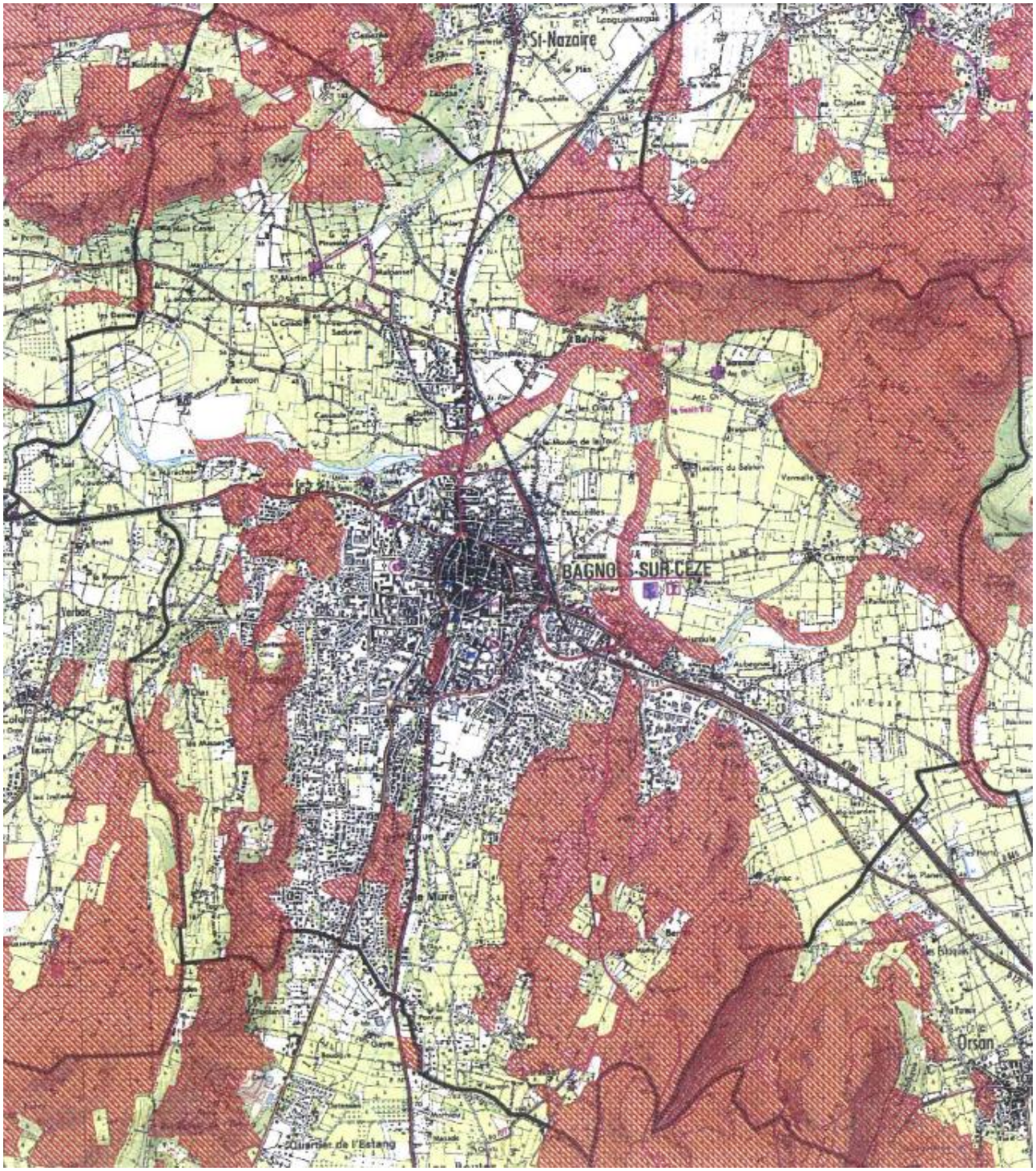
– pour les « bois de particuliers » au livre III titre IV (articles L.341-1 à L.342-1 et R.341-1 à R.341-9) et constituent les règles générales du défrichement.

– les sanctions en cas de défrichement illicite sont définies au titre VI du livre III chapitre 3 (L.363-1 à L.363-5). Elles s'appliquent aux bois des particuliers comme aux bois des collectivités territoriales et autres personnes morales (l'article L 261-12 renvoie au livre III).

Commune de Bagnols sur Cèze

Zones où une autorisation de défrichement peut être nécessaire pour construire

Demandes d'autorisation de défrichement à formuler



7. Dispositions relatives aux périmètres de protection de captage d'eau pour la consommation humaine

Le territoire de Bagnols sur Cèze est en tout ou partie concerné par les périmètres de protection immédiate (PPI), rapproché (PPR) et éloigné (PPE) :

- Du champ captant des Hamelines (référence ARS 690), faisant l'objet d'une DUP du 05/05/1994,
- Du captage de la Croix de Fer (référence ARS 693), faisant l'objet d'une DUP du 05/11/1981,
- Du champ captant de la Croix de Fer (référence ARS 5981), faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 07/03/2015.

Dans chacun de ces secteurs une règlementation spécifique doit être appliquée (voir le titre 7 du présent règlement).

Dispositions applicables dans les périmètres de protection du champ captant des Hamelines (DUP du 05/05/1994)

Dans le périmètre de protection immédiate :

Sont interdites :

-Toutes les activités autres que celle liées à l'exploitation et à l'entretien du forage.

-Les dépôts ou stockage de matériels et de matériaux, quelle qu'en soit la nature.

Dans le périmètre de protection rapprochée :

Sont interdites :

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, de fumiers, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;

- L'ouverture et l'exploitation de gravières. Il restera cependant possible d'intervenir sur le matériau alluvial, dans le lit de la rivière, dans le seul cas d'améliorations de captages communaux ;

- La construction d'installation de station d'épuration des eaux usées, domestiques ou industrielles, à l'exception de celles qui permettront le raccordement des bâtiments existants au réseau communal ;

- Le stockage et l'épandage de tous les produits ou substances reconnus toxiques, destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures.

- L'épandage ou d'infiltrations d'eaux usées, d'origine domestique ou industrielle, l'implantation d'installations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits reconnus toxiques ;

- Les installations des stockages d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités règlementaires des déclarations ou autorisations, en application de la règlementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre, ou à l'intérieur d'un bâtiment ;

- L'implantation ou la construction de manufactures, d'ateliers, usines, magasins, chantiers, et de tous établissements commerciaux ou agricoles, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;

- Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ;

- L'établissement de cimetières ;

- L'exécution de puits ou forages autres que ceux destinés à l'amélioration de l'AEP communal,

- Le stationnement permanent ou temporaire de caravanes et le camping ;

- Le parcage et le pacage d'animaux.

Seront obligatoirement soumis pour avis aux Services de l'Etat chargés de l'application des règles d'hygiène (DDASS Service Santé-Environnement), et le cas échéant de la Police des Eaux :

- Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;

- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique, qu'elles soient brutes ou épurées,

- La construction ou la modification des voies de communication, ainsi que leurs conditions d'utilisation.

Dispositions applicables dans les périmètres du captage de la Croix de Fer (DUP du 05/11/1981)

Dans le périmètre de protection immédiate :

Sont interdits :

- Tous faits et activités mentionnés dans le décret n°61.859 du 1er Aout 1961 modifié.

Dans le périmètre de protection rapproché :

Sont interdits :

- Le forage des puits, l'exploitation de carrières à ciel ouvert, de gravières ou de mines, l'ouverture et le remblaiement d'excavations à ciel ouvert,

- Le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritus et produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,

- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,

- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines,

- L'épandage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures, ainsi que le pacage des animaux

- Tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

Dispositions applicables dans les périmètres du champ captant de la Croix de Fer (rapport hydrogéologique du 07/03/2015)

Dans le périmètre de protection immédiate :

Sont interdits :

Tout stockage ou installations autres que ceux nécessaires à l'exploitation des ouvrages de captage sont strictement interdits.

Seuls sont autorisés sous réserves :

Les bâtiments, les installations hydrauliques (chambres de vannes, réservoirs) sous réserve qu'ils ne servent pas de zone de dépôt de produits potentiellement polluants et qu'ils ne dégradent pas ni les installations de protection des eaux destinés à la consommation humaine, ni la qualité des eaux souterraines. Seul le chlore nécessaire au traitement de d'eau pourra être stocké dans ce PPI.

Dans le périmètre de protection rapproché :

Installations et activités interdites :

A/ Pour préserver principalement l'intégrité de l'aquifère et sa protection :

- les mines, carrières, et gravières, ainsi que leur extension ;
- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des parcelles actuel et notamment tout défrichement ;
- toute suppression de la ripisylve ;

B/ Pour préserver principalement les potentialités de l'aquifère :

- les plans d'eau ainsi que leurs modifications,
- tout captage supplémentaire d'eau dans l'aquifère du Turonien à l'exception de ceux qui auraient pour objet la desserte en eau destinée à la consommation humaine de la commune de BAGNOLS-SUR-CEZE,
- les travaux susceptibles de modifier l'écoulement souterrain des eaux, y compris le drainage des terrains ;

C/ Pour éviter principalement la mise en communication des eaux souterraines sollicitées par le champ captant de la »Croix de Fer » avec d'autres eaux (superficielles et autres nappes) :

- les forages et les puits qui pourraient :
  - favoriser la pénétration d'eaux superficielles potentiellement polluées dans l'aquifère sollicité par le champ captant constitué par les forages F1 et F3 de la « Croix de Fer ». Cette pénétration est possible à partir des ouvrages correctement équipés en cas, par exemple, de malveillance, ce qui justifie la limitation de leur nombre ;
  - entraîner un déséquilibre quantitatif de la ressource exploitée ;

D/ Pour éviter principalement la mise en relation de l'eau souterraine captée avec une source de pollution :

- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), activités diverses et stockages :
  - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
  - toute activité qui génère des rejets liquides et/ou qui utilise, stocke ou génère des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux superficielles et/ou souterraines et, en particulier, les produits phytosanitaires (pesticides) ;
  - les installations de transit, de tri, de broyage, de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues (inertes, non dangereux, dangereux...) ;
  - les canalisations d'hydrocarbures et autres produits chimiques ;

- les constructions diverses
  - Les constructions même provisoires, à l'exception des constructions suivantes :
    - ✓ l'extension des constructions existant à la date de signature de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans des limites n'excédant pas leur Superficie Hors Œuvre Nette (SHON),
    - ✓ l'extension des constructions existantes à la date de signature de l'arrêté préfectoral de DUP sans augmentation de la charge polluante,
    - ✓ les annexes non habitables associées à des logements existants (garages, remises...), lesquelles annexes ne devront :
      - induire aucun rejet liquide,
      - abriter des produits, ou activités pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines ;
  - les bâtiments à caractère industriel et commercial,
  - les constructions destinées à des activités induisant la production d'eaux usées autres que domestiques ;
- l'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères et de loisirs, l'établissement d'aires destinées aux gens du voyage, les campings, le stationnement de caravanes et camping-cars ;
- les infrastructures linéaires et activités liées à leur usage
  - les infrastructures linéaires (routes, ponts, voies ferrées...) à l'exception :
    - ✓ de celles destinées :
      - à rétablir des liaisons existantes,
      - à réduire les risques vis-à-vis de la ressource captée pour l'alimentation humaine,
    - ✓ de celles nécessaires à la desserte locale ne pouvant être réalisées hors de l'emprise du Périmètre de Protection Rapprochée,
    - ✓ de la modification des infrastructures existantes dans des conditions garantissant au moins la non-aggravation des risques existants vis-à-vis de la ressource captée pour la consommation humaine.
  - la modification de l'emprise et de l'usage des infrastructures linéaires en particulier de la voirie départementale,
  - l'utilisation de mâchefers d'incinération de résidus urbains et industriels en matériaux de remblaiement,
  - l'utilisation de produits phytosanitaires (pesticides) pour l'entretien des infrastructures linéaires (routes, chemins...) et des surfaces imperméabilisées,
  - l'usage d'additif chimique dans les sels de déneigement,
  - les aires de chantiers, et d'entretien de matériel ou de véhicules,
  - l'entretien des véhicules (vidange...),
  - les nouvelles aires de stationnement de véhicules automobiles, ou la modification de l'aire de stationnement des véhicules existante le long de la route départementale à l'exception de sa modification dans des conditions garantissant au moins la non-aggravation des risques existants vis-à-vis de la ressource captée pour la consommation de la humaine,
  - le stockage de produits déverglaçants ;

- Eaux pluviales
  - les dispositifs de collecte, de transit et de rejet des eaux pluviales lesquelles seront détournées à l'extérieur du PPR. Cette disposition ne vise pas les dispositifs existants à la date de la rédaction du présent avis ;
  - les ruissellements d'effluents polluants en provenance des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
  - l'évacuation directement dans le sous-sol d'eaux d'exhaure, de réseaux pluviaux ou de produits qu'elle qu'en soit la nature, par l'intermédiaire d'ouvrages (forages, puisards artificiels ...) ; En ce qui concerne le ruisseau de Chaudeyrac et le fossé de demi-buses en béton, je renvoie le lecteur aux dispositions des paragraphes 7.4.2.3 et 7.4.2.4.
  - les bassins de rétention d'eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations ;

- les systèmes de collecte, de traitement et de rejet d'eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature et la taille, y compris les rejets d'eaux usées traitées et les systèmes d'assainissement non collectif à l'exception de :
  - ✓ l'assainissement des constructions existantes (ou leurs extensions telles que précisées ci-dessus) à la date de signature de l'arrêté préfectoral de DUP des ouvrages de captage d'eau destinée à la consommation humaine communaux,
  - ✓ la réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif de bâtiments existants à la date de signature de ce même arrêté préfectoral de DUP,
  - ✓ la réhabilitation de systèmes de collecte des eaux usées existant à la date de signature de ce même arrêté préfectoral de DUP.

- Activités agricoles et animaux
  - l'épandage de fumiers, composts, boues de stations d'épuration industrielles ou domestiques, engrais, produits phytosanitaires (pesticides) ainsi que tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
  - l'épandage superficiel ou souterrain, les déversements ou les rejets, sur le sol ou dans le sous-sol, d'eaux usées même traitées, de vinasses....
  - les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles ;
  - toute pratique d'élevage ayant pour objet ou pour effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites, telles que les parcs de contention d'animaux, les aires de stockage des animaux, l'affouragement permanent ;
  - toute activité d'élevage et les élevages familiaux ;

- Divers
  - les cimetières ainsi que leur extension, les inhumations en terrain privé ;
  - les golfs sur terrain naturel.

Les installations et activités suivantes sont règlementées :

7.4.2.2. Installations et activités réglementées

Les installations et activités suivantes feront l'objet de :

A/ Prescriptions destinées principalement à préserver l'intégrité de l'aquifère et sa protection :

➢ Creusement, fouilles, etc. :

- Le comblement des carrières et gravières éventuellement existantes sera réalisé uniquement avec des matériaux strictement inertes, des matériaux extraits sur place ou de la terre végétale.
- Les fouilles, terrassements ou excavations seront réalisés dans les conditions suivantes :
  - ✓ La profondeur n'excèdera pas 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
  - ✓ La superficie n'excèdera pas 100 m².
  - ✓ Les fouilles, terrassements ou excavations nécessaires à la réalisation de travaux seront rapidement remblayés avec les matériaux excavés ou des matériaux exempts de substances pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines.
  - ✓ Les techniques utilisées pour les injections de ciment dans le cadre de fouilles, terrassements ou excavations pour les fondations de bâtiments et d'ouvrages d'art devront permettre d'éviter la diffusion de ciment dans les niveaux aquifères.
  - ✓ Les trous réalisés pour la plantation de végétaux seront rebouchés dans les plus brefs délais après creusement.
- La réalisation et l'entretien des fossés respecteront les dispositions suivantes :
  - ✓ Leur profondeur n'excède pas 1,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
  - ✓ Le re-profilage des fossés existants ne devra pas affecter la stabilité des sols ni drainer des eaux superficielles vers les captages d'eau destinée à la consommation humaine.
  - ✓ Le curage des fossés, plans d'eau et cours d'eau sera réalisé sans suppression ni réduction significative de la couche de protection en fond et sur les berges.

B/ Prescriptions destinées principalement à préserver les potentialités de l'aquifère :

- Les travaux susceptibles de modifier l'écoulement souterrain des eaux y compris le drainage des terrains devront respecter les prescriptions suivantes :
- Ils ne devront pas entraîner de diminution des potentialités des captages d'eau destinée à la consommation humaine.
- Les eaux drainées ne seront pas dirigées vers ces mêmes captages.
- Le document d'incidence fourni à l'appui de la réalisation d'un réseau de drainage relevant de la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, comportera les éléments d'appréciation permettant de conclure à l'absence de risque pour la ressource captée.

C/ Prescriptions destinées principalement à éviter la mise en relation de l'eau souterraine captée avec une source de pollution :

- Les stockages d'hydrocarbures devront respecter les dispositions suivantes :
  - ✓ remplacement d'un stockage existant, au maximum à l'équivalence de volume antérieur, et sans excéder 3000 litres pour un usage domestique,
  - ✓ autorisation de nouveau stockage pour la production d'eau destinée à la consommation humaine (groupe électrogène...),
  - ✓ installations hors sol et dans un cuveau de rétention étanche, à l'abri de la pluie et d'un volume au moins égal au volume de stockage.

8. Annexes

Lexique

Abri de jardin : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

Accès : le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), où l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Affouillement et exhaussement des sols : les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement lié à la réalisation d'une voie privée.

Alignement : Ligne fixée par l'autorité administrative (le Préfet pour les routes nationales, le Conseil Général pour les chemins départementaux, le Conseil Municipal pour les voies communales) déterminant la limite de la voie publique. Lorsque cette limite traverse une propriété, elle crée sur la surface « frappée d'alignement » une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute nouvelle construction,
- l'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes

En l'absence de plan d'alignement, l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public. Un Emplacement Réservé (ER) pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a effet de créer l'alignement.

Annexe : construction isolée (*Cf. définition ci-dessous*) ou non isolée (accolée à la construction principale à laquelle elle se rapporte) ne faisant pas partie du volume de cette construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur…), locaux liées aux piscines. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal ou commercial ou de siège à toute autre activité.

Annexe isolée : sont considérées comme bâtiments annexes isolés, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. *Ex : remises, abris de jardin, celliers…*

Arbre de haute tige : arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Baie : pour l'application de ce règlement, une baie est une ouverture pratiquée dans un mur pour en faire une porte ou une fenêtre. Une ouverture à meneaux constitue une seule baie. Les portes de garages sont exclues de l'application de la règle définie aux articles 11 du présent règlement.

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes d'activités, hors commerce ou atelier, et non liés au public. Elle comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement…

Caravanes : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer peur eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Clôture : constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermé un passage ou un espace. Elle est subordonnée à une déclaration préalable si elle rentre dans le cadre de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Coefficient d'occupation du sol (COS) : coefficient d'occupation du sol : rapport exprimant la surface de plancher susceptible d'être construite sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) – Cf. définition « Emprise au sol des constructions »

Combles : le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat).

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable.

Construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie…).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares… Une construction ou installation d'intérêt collectif peut être privée ou avoir une gestion privée.

Construction existante : il s'agit d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

Coupe et abattage d'arbres : les termes de coupe et abattage d'arbres n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.
Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré, qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération,
- Substitution d'essences forestières.

Défrichement : selon une définition du Conseil d'Etat, « sont des défrichements des opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vues desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.
Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillement et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Destination des constructions et occupations du sol, changement de destination : l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les 9 catégories de constructions suivantes :

- Habitation,
- Commerce,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Hébergement Hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Devanture : la devanture est le revêtement de la façade d'une boutique ou d'un commerce.

Eaux d'exhaure : constituent des eaux d'exhaure tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, correspondant à :

- des épuisements d'infiltration dans diverses constructions enterrées (parc de stationnement, métro,…),
- des prélèvements d'eau pour des besoins énergétiques (pompe à chaleur, climatisation…),
- des épuisements de fouilles (rejets temporaires de chantiers).

Conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet de ces eaux dans les réseaux d'assainissement est interdit, sauf autorisation spécifique qui ne peut être délivrée qu'en cas d'impossibilité technique de rejet direct au milieu naturel. Lorsqu'ils sont autorisés, ces rejets d'eaux sont assimilés par le règlement sanitaire départemental à des rejets industriels.

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour aller ensuite dans une gouttière.

Encorbellement : un ouvrage ou une construction est dit(e) en encorbellement lorsqu'il(elle) est réalisé(e) en saillie d'un plan vertical (mur, façade…).

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Emprise au sol des constructions : projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplomb inclus : habitations, locaux d'activités, équipements…, garages, pool house, local technique, cuisine d'été..., les piscines couvertes ou non, ainsi que les terrasses couvertes ou non (à l'exception des terrasses non couvertes, dont la hauteur n'excède pas 65 cm par rapport au terrain naturel).

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).

Entrée charretière : plus communément appelée « bateau », l'entrée charretière est une rampe aménagée dans l'emprise de la voie publique, à même un trottoir ou une bordure en béton ou un fossé, afin de permettre le passage d'un véhicule de la rue à une allée d'accès sur un terrain adjacent à la rue.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

ERP : Etablissement Recevant du Public

Espaces Boisés Classés (EBC) : le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres : espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

EVP : Espace Vert à Protéger, identifié au sein du PLU au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

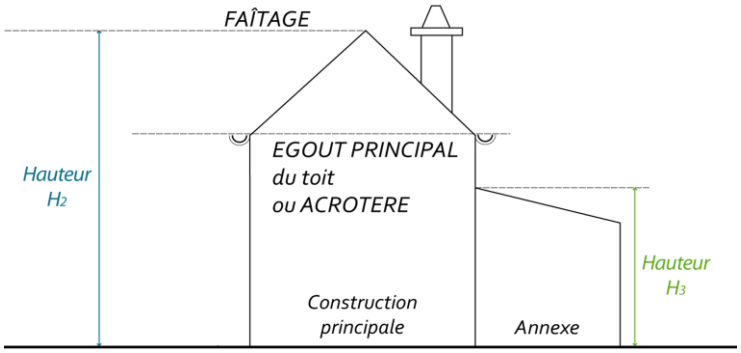
Extension : construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

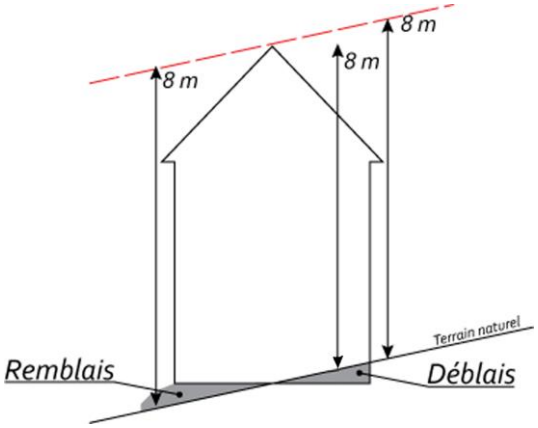
Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Faîtage : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.

Hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.





ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement.

Imperméabilisation des sols : le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Industrie : cette destination comprend les locaux, hors artisanat, commerce et bureaux, principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Limites séparatives : limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

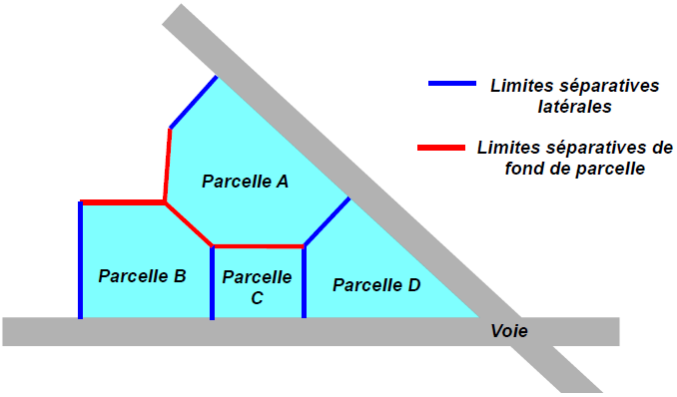


Schéma illustrant les notions de limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de parcelle

Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.
Tout projet comptant au moins deux constructions est une opération d'ensemble (Permis de Construire Groupé, Lotissement, Permis de Construire Valant Division…)

Mur de soutènement : est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture.

Nu façade : plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hors éléments de composition.

Piscine : bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, sont soumises à déclaration préalable.

Plancher : certaines références de hauteurs de plancher sont inscrite au règlement du PLU ou du PPRI. Concernant le risque Inondation :

- le PPRI (annexé au dossier de PLU) fait référence à des sous-faces de plancher
- la doctrine relative au risque Inondation (annexée au présent règlement) fait référence à des surface de plancher.

Reconstruction des constructions : action de réédifier une construction suite à sa destruction.
Restauration des bâtiments existants – notion de « construction existante » / « ruine » :

- Est considérée comme une construction existante un bâti dont il demeure les éléments essentiels du gros œuvre (murs extérieurs, murs porteurs, charpente, toiture, plancher).
- Est considérée comme une ruine le bâti n'entrant pas dans la définition précédente et notamment le bâti qui ne comporte plus que les murs extérieurs, sans toiture ni surface de plancher.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, peut être autorisée « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Saillie : toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Stationnement :

- place/emplacement de stationnement : surface dédiée au stockage des véhicules, en dehors des voies de circulations
- aire de stationnement : groupement de places/emplacements de stationnement

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Surface de plancher fiscale : surface applicable pour le calcul de la taxe d'aménagement (L.331-10 du Code de l'Urbanisme)

Terrain naturel : altitude du sol avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement des terres.

Terrasse : plateforme accessible non close reposant sur structure ou infrastructure.

Unité foncière ou terrain : est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les

parties grevées par un Emplacement Réservé ou un Espace Boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale sont comptabilisées dans le calcul.

Voie : espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile…

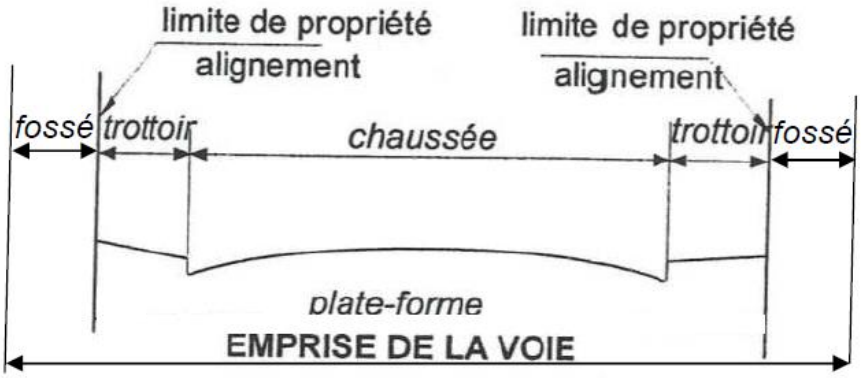


Schéma indicatif des éléments constituant une voie

Sont considérés comme voies pour l'application des articles du règlement des zones du PLU :
a - toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques ;
b - toute voie à créer relevant, dans les documents graphiques, d'une des prescriptions suivantes :
- emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale,
- périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
- voie à conserver, créer ou modifier ;
c - toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier (indiquée dans les documents graphiques des orientations d'aménagement) ;
d - toute voie publique dont la création a été décidée par délibération du Conseil Municipal ;
e - toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

Voie publique : voie appartenant au domaine public de la circulation (s'applique par extension aux places, squares…).
La voirie publique comprend :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroute et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la compétence relève du Conseil Général
- la voirie communale
- les chemins ruraux

Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent aux voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Voie privée ouverte au public : s'entend d'une voie privée utilisée couramment par des véhicules extérieurs : voie commune à l'intérieur d'un lotissement, voie de desserte d'un parc de stationnement de grand magasin ou d'établissement industriel ou de bureaux… Pour des raisons tant de commodité de la circulation que de sécurité il est exigé des caractéristiques permettant le croisement des véhicules, l'accès de matériel lourd des sapeurs pompiers et des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail…).

Voies privées réservées aux seuls habitants et leurs visiteurs : s'applique aux voies privées ne devant pas être empruntées normalement par d'autres que les occupants, et pour lesquelles le faible trafic permet des caractéristiques réduites : desserte de parc de stationnement résidentiel…

Zone Non Aedificandi : zone non constructible.