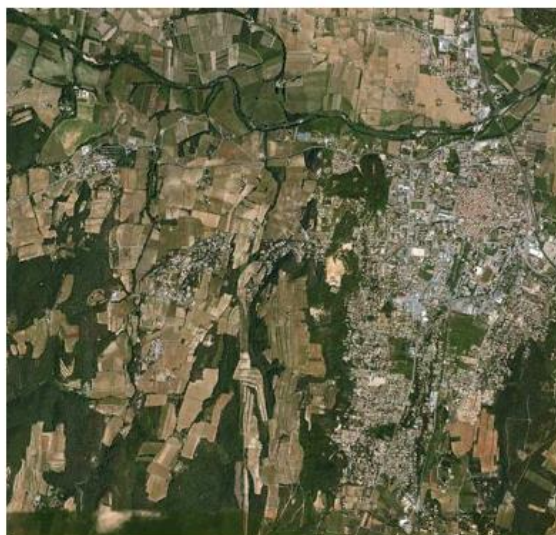
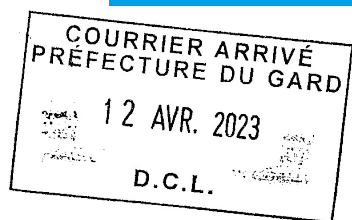


# Département du GARD

## Commune de BAGNOLS-SUR-CEZE

### Plan Local d'Urbanisme Révision Allégée n°2 du PLU



APPROUVÉ PAR  
DELIBERATION DU  
CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU 5 AVRIL 2023

#### 4.2 – Règlement Ecrit

Cachet de la Mairie :



	Prescription	Arrêt	Approbation
2 <sup>ème</sup> révision allégée du PLU	02 02 2022	29 06 2022	05 04 2023
3 <sup>ème</sup> modification simplifiée	03 05 2021		12 10 2021
1 <sup>ère</sup> révision allégée du PLU	06 07 2016	07 04 2018	23 11 2019
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée	15 06 2017		07 10 2017
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	13 02 2014		24 05 2014
1 <sup>ère</sup> révision du PLU	20 12 2008	19 01 2013	27 07 2013
2 <sup>ème</sup> révision Simplifiée	26 09 2009		18 12 2010
1 <sup>ère</sup> modification			21 03 2009
3 <sup>ème</sup> révision du POS valant élaboration de PLU	08 04 2002	30 05 2005	13 02 2006
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	09 03 2004		07 02 2005
révision d'urgence du POS	13 05 2002	04 11 2002	21 03 2003
3 <sup>ème</sup> modification	15 06 2001		05 11 2001
2 <sup>ème</sup> modification	08 10 1999	Annulée par décision du T.A du 01-03-2002	13 12 1999
1 <sup>ère</sup> modification	26 03 1998		08 06 1998
2 <sup>ème</sup> révision partielle	25 06 1990	27 06 1994 – 29 04 1996	23 09 1996
7 <sup>ème</sup> modification	08 10 1999	Annulée par décision du T.A du 1-03-2002	13 12 1999
6 <sup>ème</sup> modification	30 12 1993		31 03 1994
5 <sup>ème</sup> modification	07 04 1993		28 06 1993
4 <sup>ème</sup> modification	09 07 1992		26 10 1992
3 <sup>ème</sup> modification			02 12 1991
2 <sup>ème</sup> modification	22 03 1990		25 06 1990
1 <sup>ère</sup> modification	22 08 1989		27 11 1989
1 <sup>ère</sup> révision	23 06 1986	29 06 1987	27 06 1988
Elaboration	27 11 1973		15 02 1985

## SOMMAIRE

<b>1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	<b>3</b>
Dispositions applicables à la Zone UA .....	4
Dispositions applicables à la Zone UB .....	14
Dispositions applicables à la Zone UC .....	22
Dispositions applicables à la Zone U .....	30
Dispositions applicables à la Zone UD .....	38
Dispositions applicables à la Zone UE .....	46
Dispositions applicables à la Zone UGv .....	54
Dispositions applicables à la Zone Ul .....	59
Dispositions applicables à la Zone Ur .....	65
Dispositions applicables à la Zone Urhi .....	71
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b> .....	<b>78</b>
Dispositions applicables à la Zone 1AU .....	79
Dispositions applicables à la Zone 2AU .....	84
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	<b>96</b>
Dispositions applicables à la Zone A .....	97
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</b> .....	<b>107</b>
Dispositions applicables à la Zone N .....	108
<b>5. ANNEXES REGLEMENTAIRES</b> .....	<b>117</b>
Lexique de l'Urbanisme réglementaire .....	118

# 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 à laquelle il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UA3k :

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 caravanning
- 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.

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

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU, 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

Sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage).

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UA3k :

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 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, 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.

Sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage).

Dans toute la zone,

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif... ainsi que les établissements à usage d'activités (artisanat, commerce, service, bureau, équipement d'intérêt collectif...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...)

### **ARTICLE UA 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

##### **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 (AEU)**

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.

#### 5 – Collecte des déchets

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGERES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

#### **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.

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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

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 à 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 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

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 ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d’ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s’intégrer aux bâtiments et ne pas être visibles depuis le domaine public.

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 2008. 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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 60m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher – en UA3
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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.

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimatés (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée de 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface 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 par 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**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## 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 à laquelle il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

### **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 caravanning
- 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.

### **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 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.

Dans toute la zone,

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif... ainsi que les établissements à usages d'activités (artisanat, commerce, service, bureau, équipement d'intérêt collectif...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...)

### **ARTICLE UB 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

##### **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 (AEU)**

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.

#### **5 – Collecte des déchets**

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

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

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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

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 0,5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

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 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

Le total de la somme des linéaires des constructions annexes implantées le long d'une limite séparative ne devra pas excéder 12 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles du présent article s'appliquent 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 ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

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 2008. 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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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.

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

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 (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface 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 par 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.

Sauf contrainte technique, toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Ces surfaces peuvent être réparties soit au sol (chemin d'accès en clavicette, stationnement interne en dalles végétale...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée)

#### **ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

---

## 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 la ZPPAUP à laquelle il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

### **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 caravanning
- 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 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.

Dans toute la zone,

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif... ainsi que les établissements à usages d'activités (artisanat, commerce, service, bureau, équipement d'intérêt collectif...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...) mais également qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier

**ARTICLE UC 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

**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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

##### **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 (AEU)**

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.

#### **5 – Collecte des déchets**

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

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

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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

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 0,5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

**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 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

Le total de la somme des linéaires des constructions annexes implantées le long d'une limite séparative ne devra pas excéder 12 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles du présent article s'appliquent 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 ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

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 2008. 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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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.

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface de stationnement.

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

Tout défrichage 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 par 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.

Sauf contrainte technique, toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Ces surfaces peuvent être réparties soit au sol (chemin d'accès en clavicette, stationnement interne en dalles végétale...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée).

#### **ARTICLE UC 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## 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.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRI, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

### **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 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 5000m<sup>2</sup>. 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, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.. ainsi que les établissements à usages d'activités (artisanat, commerce, service, bureau, équipement d'intérêt collectif..) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...) mais également qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier

### **ARTICLE U 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

##### **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 (AEU)**

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.

#### **5 – Collecte des déchets**

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

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

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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

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 0,5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

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 RD6086 (ex-RN86) - 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 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

Le total de la somme des linéaires des constructions annexes implantées le long d'une limite séparative ne devra pas excéder 12 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles du présent article s'appliquent 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

Uniquement pour les constructions à vocation d'équipement collectif (scolaire, sanitaires, sportifs...) la hauteur est également fixée à 11 m au faîtage ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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 constructions 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.

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface de stationnement.

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

Tout défrichage 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 par 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.

Sauf contrainte technique, toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Ces surfaces peuvent être réparties soit au sol (chemin d'accès en clapicette, stationnement interne en dalles végétale...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée).

#### **ARTICLE U 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## 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.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

### 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.

Dans toute la zone,

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.. ainsi que les établissements à usages d'activités (artisanat, commerce, service, bureau, équipement d'intérêt collectif..) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...) mais également qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier.

### **ARTICLE UD 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

##### **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 (AEU)**

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 (déboureur, 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.

#### **5 – Collecte des déchets**

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGERES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

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

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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

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 0,5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

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 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

Le total de la somme des linéaires des constructions annexes implantées le long d'une limite séparative ne devra pas excéder 12 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles du présent article s'appliquent 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 ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destinée aux commerces : 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> 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.

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),

- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

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 (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface 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 par 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.

Sauf contrainte technique, toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Ces surfaces peuvent être réparties soit au sol (chemin d'accès en clavicette, stationnement interne en dalles végétale...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée)

#### **ARTICLE UD 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## 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 RN86), 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 RD6086 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 RD6086 et la RD5). L'urbanisation de ce secteur est encadrée par l'OAP « Zone UEb ».

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

### 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 caravanning
- 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 m<sup>2</sup> par établissement
- L'extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU présentant une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone

### **ARTICLE UE 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

##### **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 (AEU)**

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 (déboureur, 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.

#### **5 – Collecte des déchets**

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

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

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UEa et sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques : 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.

Dans le secteur UEa : 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

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.

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 m au faîtage ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

Dans le secteur UEa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

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 laissés 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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (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 50m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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...).

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface 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.

Sauf contrainte technique, toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Ces surfaces peuvent être réparties soit au sol (chemin d'accès en clavicette, stationnement interne en dalles végétale...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée).

### **ARTICLE UE 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

---

**Dispositions applicables à la Zone UGv**

---

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

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRI, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

**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.

**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, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions en lien avec la vocation de la zone

**ARTICLE UGv 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

**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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

#### **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 (AEU)**

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.

### **5 – Collecte des déchets**



LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

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

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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.

Le total de la somme des linéaires des constructions annexes implantées le long d'une limite séparative ne devra pas excéder 12 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles du présent article s'appliquent 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 faitage.

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**

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

**ARTICLE UGv 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## Dispositions applicables à la Zone UI

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

Elle comprend le **secteur UI1** dédié à des activités de sports / loisirs au niveau du secteur Berret.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRI, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

### **ARTICLE UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

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

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

### **ARTICLE UI 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 UI1 sont admis les locaux commerciaux liés aux activités de sports/loisirs existantes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les restaurants, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans toute la zone,

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone

### **ARTICLE UI 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

#### **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 (AEU)**

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 (déboureur, 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.

### 5 – Collecte des déchets

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le

service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

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

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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 ou acrotère, est fixée à 8 mètres mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

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.

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

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 par 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***

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).



## Dispositions applicables à la Zone Ur

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

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRI, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

### **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, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone

### **ARTICLE Ur 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

#### **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 (AEU)**

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 les secteurs desservis par l'assainissement collectif :

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 relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) :

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 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 le 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.

### **5 – Collecte des déchets**

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stockés dehors ou dans les locaux poubelles...).

**ARTICLE Ur 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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 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 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.

Le total de la somme des linéaires des constructions annexes implantées le long d'une limite séparative ne devra pas excéder 12 m.

**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.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface de stationnement

### **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.

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),

- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

**ARTICLE Ur 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

---

**Dispositions applicables à la Zone Urhi**

---

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

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRI, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

**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 affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions et installations autorisées
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone

**ARTICLE Urhi 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

**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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

#### **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 (AEU)**

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 (déboureur, 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.

### 5 – Collecte des déchets

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGERES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

### ARTICLE Urhi 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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

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
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

**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 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

Le total de la somme des linéaires des constructions annexes implantées le long d'une limite séparative ne devra pas excéder 12 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles du présent article s'appliquent 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 ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

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 25m<sup>2</sup> (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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destiné aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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.

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface de stationnement.

#### ***ARTICLE Urhi 14 – Coefficient d'occupation du sol***

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## 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.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
  - 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

Dans toute la zone,

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone

### **ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

**ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

**ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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 0,5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

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 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

Le total de la somme des linéaires des constructions annexes implantées le long d'une limite séparative ne devra pas excéder 12 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles du présent article s'appliquent à la limite séparative de chaque lot.

#### **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, édifices, 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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (accès et espaces de manœuvre compris).

**ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations**

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface de stationnement

Sauf contrainte technique, toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Ces surfaces peuvent être réparties soit au sol (chemin d'accès en clavicette, stationnement interne en dalles végétale...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée)

**ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## 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. Il revient à 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).
- Le secteur **2AUa1** est à vocation principale d'habitat mixé avec de l'activité économique compatible avec la vie du quartier (boulangerie, épicerie, bureau de presse, ...).
- Des **secteurs 2AUe** qui sont à vocation principale d'activités économiques.

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.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

### **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 le secteur 2AUe
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2 dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur 2AUe
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 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 caravanning
- 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

Uniquement pour le secteur 2AU2 :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

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 la vie de quartier, dans l'ensemble de la zone 2AU hormis les secteurs 2AU2 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 le secteur 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
  - 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 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 m<sup>2</sup> 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 le secteur 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

Uniquement pour le secteur 2AU2 :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations et ouvrages d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...)
- Les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (télécom, EDF...) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole (notamment les circulations)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leurs locaux accessoires
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif tels que gendarmerie, caserne de pompiers, clinique, EHPAD, administration publique, centre de tri postal, maison France Services...
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les établissements à usages d'activités (artisanat, commerces, services, bureaux, équipement d'intérêt collectif...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de

circulation...) non compris les ICPE soumis à autorisation, mais également qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier

- Sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations, certains ICPE qui participent à la vie de proximité (tels que les pressing, boulangeries, laboratoires d'analyses médicales...)
- Les bâtiments en mixité fonctionnelle

#### Condition d'ouverture des secteurs 2AU1 et 2AU2 :

Le développement ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme dans le respect de son OAP et pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde du secteur considéré.

#### Uniquement pour le secteur 2AUa1 non couvert par l'OAP sont autorisés sous conditions :

- Les bâtiments et annexes techniques nécessaires à l'activité économique existante,
- L'extension mesurée des constructions existantes avant l'approbation du PLU, nécessaires à l'activité. Ces extensions doivent être réalisées en adjonction au bâti, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU. Ces extensions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes sont autorisées (non comprises les piscines) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> 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.

#### Uniquement pour le secteur 2AUa1 couvert par l'OAP sont autorisés sous conditions :

- Afin de permettre une vie de quartier, le rez-de-chaussée sur rue pourra accueillir de l'activité économique compatible avec l'habitat et la vie du quartier (boulangerie, épicerie, bureau de presse...) à condition qu'elle ne produise pas de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...).

#### Dans toute la zone,

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

## 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 (AEU)

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 (déboureur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Pour les opérations d'ensemble, un bassin de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> 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.

## 5 – Collecte des déchets

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGERES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

### ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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 ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions doivent s'implanter :

- Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa1 et 2AUe :
  - 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
- Dans les secteurs 2AUa1 et 2AUe : 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 0,5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

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 RD121.

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 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 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 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

Le total de la somme des linéaires des constructions annexes implantées le long d'une limite séparative ne devra pas excéder 12 m.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles du présent article s'appliquent 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 secteur 2AUe
- à 5 mètres dans le secteur 2AUe

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone – dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 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 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 et 2AUe :

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AU1, 2AU2, 2AUa1 et 2AUe :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 11 m au faîtage ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

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.

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.

Uniquement pour les constructions à vocation d'équipement collectif (scolaire, sanitaires, sportifs...) la hauteur est également fixée à 11 m au faîtage ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

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.

Uniquement pour les constructions à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif (administrations, casernes, établissements scolaires, sanitaires, sportifs...) la hauteur est également fixée à 12 m au faîtage ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

Dans le secteur 2AUa1 :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 11 m au faîtage ou acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant (TN), non compris les superstructures et éléments techniques tels que CTA, caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne, éoliennes urbaines, réservoirs... lesquels devront s'intégrer au bâtiments et ne pas être visible depuis le domaine public.

Pour les bâtiments existants, la hauteur ne peut excéder l'existant.

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, 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, 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 laissés 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 le secteur 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 le secteur 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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (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 60m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Surface de plancher destiné aux bureaux ou aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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 constructions 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.

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimatés (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

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, surlargeurs des voies plantées...).

Pour toute opération générant au moins 8 logements, une surface éco-aménagée (terrains de sport en herbe, aire de pique-nique, aire de jeux...) d'au moins 40 m<sup>2</sup> par tranche de 8 logements (toute tranche commencée étant due). Cet aménagement peut être réalisé au sein du bassin de rétention si celui-ci le permet (circulation PMR, matériaux résistants à l'eau en stagnation, matériaux aisément nettoyable...). La végétalisation de cet espace est à privilégier (y compris avec des arbres de hautes tiges lesquels apporteront de l'ombre aux usagers).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée de 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface 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 par 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.

Sauf contrainte technique, toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Ces surfaces peuvent être réparties soit au sol (chemin d'accès en clavicette, stationnement interne en dalles végétale...), soit sur le volume de la construction (façade végétalisée ou en toiture plate végétalisée)

De plus, dans le secteur 2AUe :

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**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

### 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

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRI, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

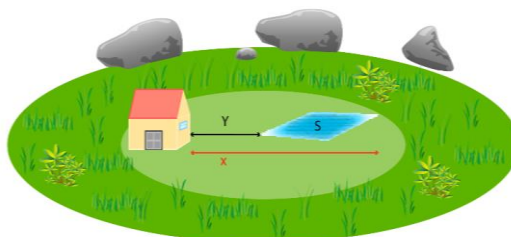
Dans les **zones non aedificandi** matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

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

En zone A sont autorisés sous conditions :

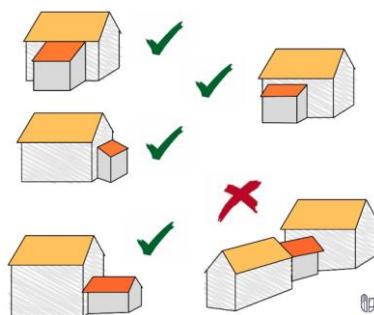
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- La diversification des exploitations agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme ou à la propriété).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles 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.

Règle illustrée relative à la réalisation d'une annexe et/ou piscine :



Y = Non réglementé ; X < 15m ; S < 50m<sup>2</sup>

Règle illustrée relative à la réalisation d'une extension, adjonction et/ou d'une annexe :



**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 m<sup>2</sup> 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 incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> 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 gîte(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, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone

### **ARTICLE A 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

#### **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 (AEU)**

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.

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif :

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.

Dans les secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) :

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 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 (déboureur, 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.

#### 5 – Collecte des déchets

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGERES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

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

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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 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 0,5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

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 RN86 sont moindres
- de la RD6 - tronçon entre la limite Ouest de la commune et les premiers secteurs urbanisés au Nord de la RD6

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.111-1-4 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 RD121, de la RD165 et de la RD360
- recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD980 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 RD6 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
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

#### **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 15 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

#### **ARTICLE A 9 – Emprise au sol**

L'emprise totale des annexes isolées non compris la piscine à l'habitation existante 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
- Pour les constructions à vocation autre existants : à l'existant

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 encadrés 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, édifices, 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'ordonnement 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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (accès et espaces de manœuvre compris).

#### ***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...).

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,

- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Les constructions et installations susceptibles d'impacter sur les paysages doivent faire l'objet d'accompagnements paysagers visant à réduire cet impact.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface 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.

#### **ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## 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.

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans les annexes du PLU, sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRI, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

Des études techniques peuvent être nécessaires du fait de la nature du sol/sous-sol et impact dû au ruissellement. C'est pourquoi, une étude hydraulique de gestion du risque permettra de mettre en évidence les dispositifs d'hydraulique douce appropriés pour le projet afin de pouvoir édicter les prescriptions nécessaires en matière de construction mais également d'optimisation d'implantation d'espaces verts. En outre, une étude géotechnique permettra également de construire en toute sécurité notamment en termes de fondations dans un sol argileux.

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

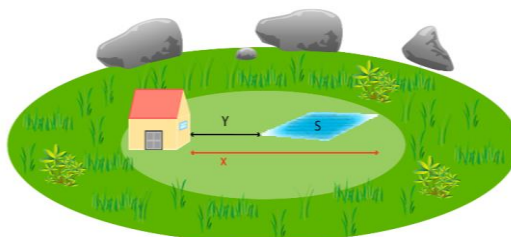
Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles non mentionnées, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N 2

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**

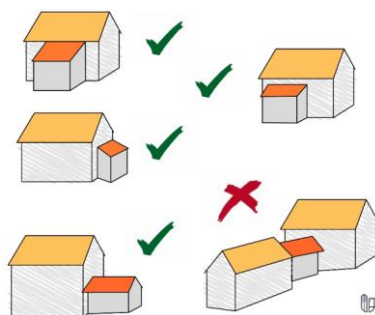
En zone N sont autorisées : les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Règle illustrée relative à la réalisation d'une annexe et/ou piscine :



Y = Non réglementé ; X < 15m ; S < 50m<sup>2</sup>

Règle illustrée relative à la réalisation d'une extension, adjonction et/ou d'une annexe :



**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, 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 m<sup>2</sup> 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 incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> 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 60m<sup>2</sup> 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 5m<sup>2</sup> 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, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE N 3 – Accès et voirie**

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

#### **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 son 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**

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès aux VRD auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAAC.

##### **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 (AEU)**

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.

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif :

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.

Dans les secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) :

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 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 le 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.



## 5 – Collecte des déchets

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques (respect des consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...).

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

Non réglementé.

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

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale, elles doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur (sauf indication contraire portée sur le règlement graphique).

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 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
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 0,5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

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
- aux piscines non couvertes qui doivent respecter un recul minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier les nuisances sonores.

#### **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 15 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

#### **ARTICLE N 9 – Emprise au sol**

L'emprise totale des annexes isolées non compris la piscines) à l'habitation existante 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 environnant, 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.

Sauf contrainte technique, la superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement standard est de 25m<sup>2</sup> (accès et espaces de manœuvre compris).

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

- Surface de plancher destinée à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Surface de plancher destinée aux installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions 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...).

Afin de contribuer à la biodiversité, et notamment en tènement anthropisé, les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 2 essences distinctes) et, dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimatés (source possible : [https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide\\_arbres\\_arbustes.pdf](https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf)),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Les constructions et installations susceptibles d'impacter sur les paysages doivent faire l'objet d'accompagnements paysagers visant à réduire cet impact.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige (avec guide racine) par tranche entamée pour 4 places de stationnement. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux aires de stationnement : souterraines, semi-enterrées, aériennes à étage(s) et aériennes dotées d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface 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 par 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 NI, NI1 et NI2 : 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**

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## 5. Annexes réglementaires

Le présent lexique vient en complément du Lexique National de l'Urbanisme (LNU) issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Les définitions issues du LNU sont identifiées dans le texte par « cf. LNU ».

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 m<sup>2</sup> 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 à effet de créer l'alignement.

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

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 dont le tronc mesure au moins 0,40m de circonférence à 1,50m du sol et qui atteint au moins 4m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes. » En outre (Code Civil), les arbres <2m doivent être implantés à au moins 0,50 m de la limite de propriété ; les arbres >2m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de propriété.

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.

Bâtiment : cf. LNU « Un bâtiment est une construction couverte et close. »

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 pour 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 fermer 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'Emprise au Sol (CES) : Il s'agit d'un rapport entre la projection verticale d'une construction et d'une unité foncière. Règle de calcul : emprise au sol divisé par la surface de l'unité foncière. Aussi, si le CES est fixé à 0,4 et que l'unité foncière est de 1.000m<sup>2</sup>, alors l'emprise au sol ne pourra excéder 400m<sup>2</sup>.

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 : cf. LNU « Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Construction principale : il se définit de 2 façons :

- construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions
- construction la plus importante (en volume) 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 : cf. LNU « Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. »

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 débroussaillage 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 (ancien) 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 épaissements d'infiltration dans diverses constructions enterrées (parc de stationnement, métro...),
- des prélèvements d'eau pour des besoins énergétiques (pompe à chaleur, climatisation...),
- des épaissements 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).

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

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 : cf. LNU « *L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.* »

Façades : cf. LNU (cf. L.111.16 du CU nouveau) « *Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.* »

Faîtage : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

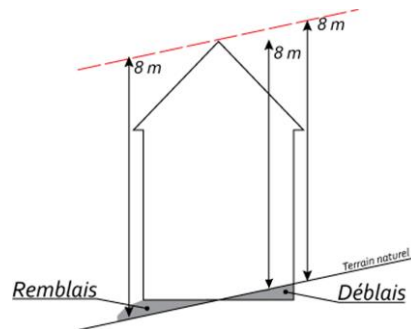
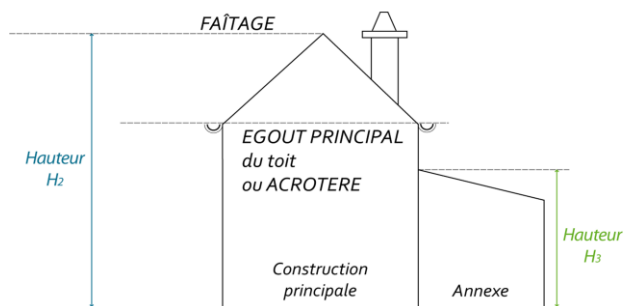
Gabarit : cf. LNU « *Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.* »

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 : cf. LNU « *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence*



correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. »



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 : cf. LNU « Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. »

Local accessoire : cf. LNU (R.151.29 du CU nouveau) « Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

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.

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.

Opération d'ensemble (opération d'aménagement 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...)

Piscine : bassin à 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.

Reconstruction des constructions : action de réédifier une construction suite à sa destruction.

Restauration des bâtiments existants : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (L.111.15 du CU nouveau)

Saillie : toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

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. (L.111.14 du CU nouveau)

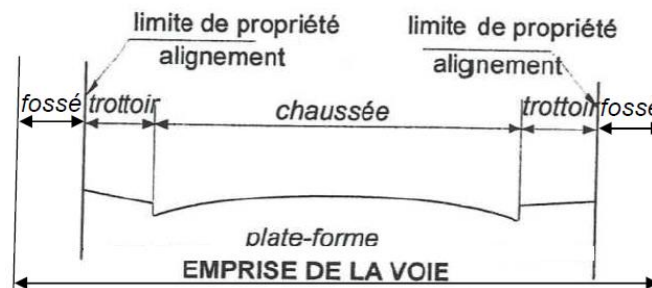
Surface de plancher fiscale : surface applicable pour le calcul de la taxe d'aménagement (L.331-10 du Code de l'Urbanisme)

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 :

- toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques ;
- 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 ;
- toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier (indiquée dans les documents graphiques des orientations d'aménagement) ;
- toute voie publique dont la création a été décidée par délibération du Conseil Municipal ;
- 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 (ZNA) : zone non constructible.

Zone Non Altus Tollendi (ZNAT) : zone ne pouvant excéder une certaine hauteur.