

# 1. Dispositions générales

## 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Tresques.

## 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de TRESQUES couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

### **Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :**

- **Zone Ua** – centre village de Tresques
- **Zone Ub** – extensions de type pavillonnaire au niveau du village de Tresques, des secteurs Roquette et l'Estang, ainsi qu'en en limite Nord du territoire communal (limite avec la commune de Bagnols-sur-Cèze
- **Zone Uc** – extensions de type pavillonnaire non desservies par l'assainissement collectif au niveau des secteurs Roquette, Rouveyrolle, Sauzet, Pessegrier et Estang Sud
- **Zone Ue** – secteurs à vocation d'activités économiques – hameau de Coustellet

### **Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :**

- **Zone 2AU** – zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitation
- **Zone 1AU** – zones d'urbanisation future à plus long terme

### **Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement**

### **Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement**

## 3 – PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment, par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L 111-3 du code de l'urbanisme).

## 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes ou avoisinantes.

## 5 – DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT

Dans les zones **Urbaines (U)** ou **A Urbaniser (AU)** - excepté les zones Ua/Ua1 et les secteurs au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques (MH) reportés au plan de zonage - un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 10 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

## 6 – RISQUES NATURELS

### Feux de forêt

#### **A - Obligation de débroussaillage** (Cf. annexe 6.2.2 du PLU)

En application des arrêtés préfectoraux n°2010-117-5 et n°2010-117-6 du 27 avril 2010, à l'intérieur des secteurs identifiés en **annexe 1 du présent règlement** s'applique l'**obligation de débroussaillage** des terrains privés :

Dans les zones AU, A et N du PLU :

- sur une profondeur de 50 m aux abords des constructions, chantiers, travaux ou installations de toute nature
- ainsi que sur une profondeur de 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès.

Dans les zones U du PLU :

- sur la totalité des terrains

#### **B - Défrichements soumis à autorisation préalable**

En application de l'arrêté préfectoral n°2005-172-18 du 21 juin 2005, à l'intérieur des secteurs identifiés en **annexe 2 du présent règlement** tout défrichement portant sur plus d'un hectare est soumis à autorisation préalable.

### Inondation par débordement et ruissellement

Le territoire de Tresques est concerné par l'aléa Inondation par débordement ou ruissellement. Ainsi, différents secteurs sont distingués en fonction de la nature et du degré de l'aléa :

- secteurs **indiqués « i1 »** - aléa Fort inondation par débordement – zones du PLU concernés : **Ua, Ub et A**
- secteurs **indiqués « i2 »** - aléa Modéré inondation par débordement – zones du PLU concernés : **Ua, Ub et A**
- secteurs **indiqués « i3 »** - aléa Résiduel inondation par débordement – zones du PLU concernés : **Ua, Ub et A**
- secteurs **indiqués « i »** - aléa Indéterminé inondation par débordement – zones du PLU concernés : **Ub, Ueb, 1AUg, A et N**

- secteurs **indicés « ir »** - aléa Modéré inondation par ruissellement – zones du PLU concernés : **Ubr, 2AUr et 2AUv1 et A**

Dispositions applicables dans toutes les zones inondables et définitions :

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un **calage des planchers**, par rapport à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) ou la cote TN (Terrain Naturel). Cette cote imposée (par exemple PHE+30cm ou TN+50cm) constitue un minimum. Dans le cas d'un calage par rapport à la cote PHE et dans l'hypothèse où celle-ci n'est pas définie, il conviendra de caler le plancher par défaut à :

- TN+80cm en zones d'aléa modéré – secteurs indicés « i2 » et « i3 »
- TN+1,50m en zones d'aléa fort – secteur indicés « i1 »

Les travaux d'entretien et de gestion courants pour les constructions existantes (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans conditions.

**Changement de destination** : transformation d'une surface pour en changer l'usage. L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

**a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.**

**b/ locaux de logement**, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au a/.

Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil.

Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

**c/ locaux d'activités** : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

**d/ locaux de stockage** : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

**Changement de destination et réduction de la vulnérabilité** : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée :  $a > b > c > d$

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

- au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

#### Dispositions spécifiques aux différentes zones inondables :

*Se référer aux articles 1 et 2 du règlement des zones concernées.*

## **7 – PROTECTION DES ECOULEMENTS**

Toute construction est interdite dans une bande de 10 m de part et d'autre des principaux cours d'eau et axes d'écoulement de la commune (recul imposé identifié au plan de zonage), ainsi que dans une bande de 10 m de l'axe des ravins, fossés et vallons.

## **8 – PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME**

La destruction ou la démolition d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ou paysager à préserver identifié en application du 7° de l'article L. 123- 1-5 du Code de l'Urbanisme est interdite.

De plus, les Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont à préserver pour leurs intérêts écologiques et paysagers. Sont néanmoins autorisés au sein de ces EVP :

- les travaux et aménagements hydrauliques liés à la gestion des cours d'eaux et/ou à la gestion de l'aléa inondation,
- les aménagements légers à vocation de sports/loisirs,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Ces travaux, aménagements, installations et constructions sont admises sous réserve d'être compatibles avec l'aléa inondation éventuellement identifié.

## **9 – PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES**

Les panneaux solaires en toiture doivent être intégrés au volume de celle-ci.

De plus, dans les zones Ua/Ua1 et les secteurs au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques (MH) reportés au plan de zonage, les panneaux solaires photovoltaïques en toiture sont interdits.

## **10 – CLOTURES**

Conformément aux dispositions de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

## **11 – CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES**

La D6086 est classée voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1998 (largeur de la zone affectée par le bruit : 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

## **12 – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

L'ensemble de la commune de Tresques est soumis à un aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen (B2). Cet aléa implique des conditions spéciales de construction – *cf. annexe 2.6.8 du PLU*.