



Plan Local d'Urbanisme

Sérignan du Comtat

- **Modification n°1** -

3. Règlement modifié

Extrait règlement

Approbation : 30/01/2014

Modification 1 :

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

février 22
5.21.119

ZONE UA

La zone UA est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UA correspond au centre ancien du village, où le bâti est très dense. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.) et les caractéristiques du tissu urbain.

*La zone UA est concernée par **des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

*La zone UA est concernée par un **secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, représenté au document graphique du P.L.U. par une trame spécifique et soumis à des **prescriptions particulières figurant au Titre II du règlement et rappelées ci-après.***

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination des commerces, bureaux et constructions à usage artisanal sur les rues signalées sur le document graphique,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les remblais sont interdits.

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

Dans la zone UA sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale, artisanale ou de bureau et qu'elles soient de type traditionnel.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les climatiseurs et pompes à chaleur à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture ou à la façade.

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, s'applique la condition suivante pour toutes les constructions autorisées : le 1^{er} plancher utile des constructions devra être surélevé de 0,8 m au moins par rapport au terrain naturel.

ZONE UB

La zone UB est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UB correspond à l'extension proche du centre ancien, où le bâti est hétérogène. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

*La zone UB est concernée par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

*La zone UB est concernée par un **secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, représenté au document graphique du P.L.U. par une trame spécifique et soumis à des **prescriptions particulières figurant au Titre II du règlement et rappelées ci-après.***

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, sauf dans les cas mentionnés à l'article UB2,
- Les constructions à usage agricole, sauf dans les cas mentionnés à l'article UB2,
- Le changement de destination des commerces, bureaux et constructions à usage artisanal sur les rues signalées sur le document graphique,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les remblais sont interdits.

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

Dans la zone UB sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale, artisanale ou de bureau et qu'elles présentent un traitement architectural traditionnel.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes, à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition, soit d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, soit de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas de sinistre de ne pas causer de dommages irréparables pour les personnes et les biens.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les climatiseurs et pompes à chaleur à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés en** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou en façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m.

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, s'applique la condition suivante pour toutes les constructions autorisées : le 1^{er} plancher utile des constructions devra être surélevé de 0,8 m au moins par rapport au terrain naturel.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Dans le cas où la largeur de la voie ne peut être portée à 4 m, elle devra comporter une aire de croisement ou de retournement tous les 60 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

ARTICLE UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.~~

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet.
- si l'infiltration n'est pas possible ou insuffisante, par un dispositif de rétention avec rejet calibré. Dans ce cas le rejet calibré est effectué au milieu naturel chaque fois que possible, sinon dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe et est en capacité. Le service gestionnaire du réseau fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple:

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie
- profil en « V » des voies, décaissement léger des espaces de stationnement,
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées dans un dispositif de rétention (d'un volume de 5m³ minimum pour 200 m² de surface imperméabilisée) avant rejet dans un dispositif d'infiltration ou dans le réseau si l'infiltration n'est techniquement pas possible. Le dispositif de rétention doit être équipé d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration ou le réseau. La cuve ou le bassin de rétention doit être équipé d'un système de vidange. Si le pétitionnaire souhaite récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage ou un usage sanitaire, il doit prévoir la mise en place d'une autre cuve de stockage réservée à cet usage.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter à l'alignement** des voies et places publiques existantes ou prévues.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Si plusieurs constructions existantes sont implantées en retrait, un retrait similaire est admis.
- Lorsque le projet intéresse un îlot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant.

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

Les constructions **doivent s'implanter**

- en limite séparative à condition :

- soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, et sous réserve que les 2 volumes mitoyens aient des hauteurs et aspects homogènes et un même sens de faitage,
- soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative;
- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, **à l'égout du toit**, ne peut excéder **9 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

Habitation :

- 1 place par logement de moins de 50m² de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Commerce et artisanat de plus de 200 m² :

- 1 place pour 40 m² de surface de vente ou de surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place pour 60 m² de surface de planchers.

Hôtel et Restaurant :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (sans cumul pour hôtel-restaurant).

Entrepôt :

- La surface réservée au stationnement doit être au moins égale à 10% de la surface de planchers.

Equipement recevant du public :

- 1 place pour 10 personnes.

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

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Au moins 25% de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces de pleine terre et végétalisées. ~~20% des espaces libres de construction ne doivent pas être imperméabilisés.~~ Ces espaces en pleine terre et végétalisés (au minimum végétation herbacée ou végétation couvre-sol) devront être plantés d'au moins 1 arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'ombrage à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

~~Les surfaces libres de construction, les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales.~~

Les plantations existantes seront maintenues ou replantées en cas de maintien impossible.

Pour les opérations comportant au moins 4 logements (lotissement, habitat collectif ou groupé...), des espaces verts collectifs représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération doivent être réalisés. Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce) et végétalisés. Les espaces verts collectifs peuvent être compris dans la part végétalisée imposée de l'unité foncière quand ils sont en pleine terre.

Seront choisis des végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage. Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les espaces extérieurs (stationnement, cour, accès,..) seront étanchés le moins possible en privilégiant des matériaux perméables (par exemple dallages sur sable avec géotextile ou dalles ou pavés avec joints enherbés, ou stabilisé,..).

~~Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).~~

La construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation des sols

~~Dans l'ensemble de la zone UB, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,8~~ Non réglementé.

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE UB 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UC

La zone UC est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UC correspond aux extensions urbaines où l'habitat de type pavillonnaire est dominant. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

La zone UC comprend :

- un **secteur UCa** relevant de l'assainissement autonome.
- un **secteur UCp** d'intérêt paysager correspondant au quartier St Marcel.

*La zone UC est concernée par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

*La zone UC est également concernée par le **Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux**. Dans les secteurs concernés se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.*

*La zone UC est concernée par un **secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales**, représenté au document graphique du P.L.U. par une trame spécifique et soumis à des **prescriptions particulières figurant au Titre II du règlement et rappelées ci-après.***

*La zone UC est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »*

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole, sauf dans les cas mentionnés à l'article UC2,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sauf dans les cas mentionnés à l'article UC2.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les remblais sont interdits.

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

Dans l'ensemble de la zone UC sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale, artisanale ou de bureau et qu'elles soient de type traditionnel.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m.

En outre dans le secteur concerné par la servitude de logement S3 :

- un programme comportant au moins 6 logements en petit collectif ou habitat intermédiaire et au moins 8 logements individuels purs et groupés doit être réalisé. En outre au moins 4 de ces logements doivent être des logements aidés.

- les opérations de constructions doivent être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU)

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, s'applique la condition suivante pour toutes les constructions autorisées : le 1^{er} plancher utile des constructions devra être surélevé de 0,8 m au moins par rapport au terrain naturel.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.

ARTICLE UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Dans le cas où la largeur de la voie ne peut être portée à 4 m, elle devra comporter une aire de croisement ou de retournement tous les 60 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

ARTICLE UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, **sauf dans le secteur UCa**, où en l'absence de réseau, il devra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.~~

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet.
- si l'infiltration n'est pas possible ou insuffisante, par un dispositif de rétention avec rejet calibré. Dans ce cas le rejet calibré est effectué au milieu naturel chaque fois que possible, sinon dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe et est en capacité. Le service gestionnaire du réseau fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple:

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie
- profil en « V » des voies, décaissement léger des espaces de stationnement,
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées dans un dispositif de rétention (d'un volume de 5m³ minimum pour 200 m² de surface imperméabilisée) avant rejet dans un dispositif d'infiltration ou dans le réseau si l'infiltration n'est techniquement pas possible. Le dispositif de rétention doit être équipé d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration ou le réseau. La cuve ou le bassin de rétention doit être équipé d'un système de vidange. Si le pétitionnaire souhaite récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage ou un usage sanitaire, il doit prévoir la mise en place d'une autre cuve de stockage réservée à cet usage.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé **sauf :**

~~– dans le secteur UCa où, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.~~

~~– dans le secteur UCp où, la superficie des terrains concernés par une autorisation du droit des sols doit être au minimum de 800 m². Cette règle s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.~~

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum** par rapport à l'axe des voies et respecter une marge de recul **de 4 mètres minimum** à partir de la limite du domaine public.

Le long des rivières ou canaux, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant)
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions **doivent s'implanter**

- en limite séparative à condition :

- soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, et sous réserve que les 2 volumes mitoyens aient des hauteurs et aspects homogènes et un même sens de faitage,

- soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative.

- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, **à l'égout du toit**, ne peut excéder **7 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

Habitation :

- 1 place par logement de moins de 50m² de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Commerce et artisanat de plus de 200 m² :

- 1 place pour 40 m² de surface de vente ou de surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place pour 60 m² de surface de planchers.

Hôtel et Restaurant :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (sans cumul pour hôtel-restaurant).

Entrepôt :

- La surface réservée au stationnement doit être au moins égale à 10% de la surface de planchers.

Equipement recevant du public :

- 1 place pour 10 personnes.

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

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de construction, les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues.

Au moins 30 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces de pleine terre et végétalisée. Ce minimum est porté à 40% dans les secteurs UCa et UCp. Ces espaces en pleine terre et végétalisés (au minimum végétation herbacée ou végétation couvre-sol) devront être plantés d'au moins 1 arbre pour 100 m².

Pour les opérations comportant au moins 4 logements (lotissement, habitat collectif ou groupé...) des espaces verts collectifs représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération doivent être réalisés. Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce) et végétalisés. Les espaces verts collectifs peuvent être compris dans la part végétalisée imposée de l'unité foncière quand ils sont en pleine terre.

Seront choisis des végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage. Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les espaces extérieurs (stationnement, cour, accès,...) seront étanchés le moins possible en privilégiant des matériaux perméables (par exemple dallages sur sable avec géotextile ou dalles ou pavés avec joints enherbés, ou stabilisé,...).

~~Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).~~

La construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

~~Dans l'ensemble de la zone UC, le COS est limité à 0,30 sauf pour les constructions à usage d'activité, pour lesquelles le COS est limité à 0,4 et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le COS n'est pas réglementé.~~ Non réglementé.

ARTICLE UC 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE UC 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UE

La zone UE est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UE correspond aux secteurs réservés aux activités économiques. Elle comprend la zone d'activités ainsi que des sites où sont implantées des entreprises.

La zone UE comprend un **secteur UEa** relevant de l'assainissement autonome.

La zone UE est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

La zone UE est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances ».

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas mentionnés à l'article UE2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les installations classées soumises à autorisation, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sauf dans les cas mentionnés à l'article UE2.
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

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

Dans la zone UE sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- L'aménagement (sans extension ni annexe) des constructions à usage d'habitation existantes,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation, à condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs, caserne de pompiers...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière, dans ce dernier cas, la surface totale des ombrières ne pourra excéder 20% de la surface de terrain libre de construction) ou à la façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 12 m.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 6 mètres.

ARTICLE UE4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, **sauf dans le secteur UEa**, où en l'absence de réseau, il devra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le déversement dans le réseau public des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau collectif pluvial que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

Eaux pluviales

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé ~~sauf dans le secteur UEa où, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.~~

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de :**

- **25 mètres minimum de l'axe de la RD43,**
- **10 mètres minimum de l'axe des autres RD et VC,**
- **5 mètres minimum de l'axe des voies privées.**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que la limite séparative ne corresponde pas à une limite avec une zone UC, A ou N.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **60 %** de la surface totale du terrain support des constructions. Les surfaces imperméabilisées ne pourront, quant à elles, excéder 70% de la superficie de ce terrain.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à **l'éégout du toit**, ne peut excéder **7 mètres**, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 12 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UE12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

L'accès aux aires de stationnement réalisées dans la marge de recul vis-à-vis des voies devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stationnement des véhicules légers seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble : un arbre d'ombrage pour 4 places de stationnement.

Les voies publiques ou privées comporteront des plantations d'alignement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un espace planté permettant son intégration paysagère.

ARTICLE UE 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE UE 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UH

La zone UH est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UH est réservée aux activités d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UH sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou des activités autorisées dans la zone.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UH sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de bardage métallique ou synthétique),
- Les constructions à usage de bureau et de commerce sous réserve d'être liées et accessoires aux activités d'hébergement hôtelier,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m.

ARTICLE UH 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

ZONE AUo

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant déjà ou dans un futur proche des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

La zone AUo correspond à des secteurs d'extension urbaine situés autour du village, destinés à recevoir principalement des logements. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUo comprend plusieurs secteurs : AUo-~~et~~, 1AUo et 2AUo ;

*La zone AUo est concernée par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.***

La zone AUo est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »

ARTICLE AUo 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau sauf dans les secteurs AUo et 1AUo,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AUo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- **Secteurs AUo** : les constructions seront admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur**.
- **Secteur 1AUo** : il pourra s'urbaniser **après** réalisation par la commune de l'accès principal depuis le chemin du Gué (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°13) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur 1AUo**.
En outre, l'aménagement de ce secteur devra respecter la servitude instaurée au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme : au minimum 20% de la surface de plancher de logements doit être réservée à des logements locatifs de types T1, T2 et T3.
- **Secteur 2AUo** : les constructions seront admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, en dehors de la partie faisant l'objet de l'ER11**.
- **Dans tous les secteurs, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU).
- Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales dans les conditions imposées par les textes en vigueur ;
- **En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone AUo :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
 - d'équipement d'intérêt collectif,
 - de bureau.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade,
 - Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUo 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès directs des constructions sur les voies périphériques du secteur 1AUo sont interdits : les accès des constructions doivent être réalisés sur les futures voies internes de l'opération d'ensemble.
- Pour le secteur AUo, tout accès direct ou de voirie sur les chemins de la Génestière et du Prieur est interdit.
- Les accès aux constructions doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

ARTICLE AUo 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m³ minimum pour 200 m² de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. **Dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, l'ensemble des eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées.** Le

dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle

La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque évènement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.

Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE AUo 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUo 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur (pièce 2b du PLU).

Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.

Lorsque les Orientations d'aménagement ne comportent aucune indication, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (Edicule technique en entrée de lot, WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUo 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **doivent s'implanter**

- **en limite séparative,**

- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

ARTICLE AUo 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUo 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support.

ZONE AUoe

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant déjà ou dans un futur proche des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation d'activités économiques, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

La zone AUoe correspond à l'extension de la zone artisanale de la Garrigue du Rameyron.

La zone AUoe est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE AUoe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone AUoe, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les installations classées soumises à autorisation, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AUoe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Cette opération d'ensemble devra être compatible avec les principes d'aménagement définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce 2b du PLU)

Sous réserve des dispositions mentionnées ci-dessus, sont autorisés :

- Les constructions à usage :
 - artisanal,
 - industriel,
 - commercial,
 - de bureau,
 - d'entrepôt,
- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs, caserne de pompiers...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière, dans ce dernier cas, la surface totale des ombrières ne pourra excéder 20% de la surface de terrain libre de construction) ou à la façade ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 12 m.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AUoe 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 6 mètres.

ARTICLE AUoe 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau collectif pluvial que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

Eaux pluviales

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE AUoe 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUoe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de :**

- **10 mètres minimum** de l'axe des voies périphériques à la zone AUoe,
- **5 mètres minimum** de l'axe des voies internes à la zone AUoe.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE AUoe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins **égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que la limite séparative ne corresponde pas à une limite avec une zone UC ou A.

ARTICLE AUoe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUoe 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la surface totale du terrain support des constructions. Les surfaces imperméabilisées ne pourront, quant à elles, excéder 70% de la superficie de ce terrain.

ARTICLE AUoe 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à **l'éégout du toit**, ne peut excéder **7 mètres** (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

ARTICLE AUoe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE AUoe 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement et déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

L'accès aux aires de stationnement réalisées dans la marge de recul vis-à-vis des voies devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone A comporte :

- un secteur de fort potentiel viticole et d'intérêt paysager **As**, où toute construction est interdite.
- un secteur **Aj** correspondant aux jardins partagés où les abris de jardin sont admis.
- un secteur **Ae** correspondant à une activité économique où les constructions nécessaires à cette activité sont admises.

La zone A est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

La zone A est également concernée par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux. Dans les secteurs concernés se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

La zone A est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur **As**, toutes les constructions ou installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites. Dans le secteur **As**, les éoliennes et panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont interdits.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Aj et As, sont autorisées sous condition les occupations du sol suivantes:

- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
 - qu'elles soient limitées à 250 m² de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.

- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux CUMA.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les habitations existantes d'au moins 50 m² d'emprise au sol :
 - Leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux.
 - Les annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol et de surface totale, à condition qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et ne dépassent pas 5 m de hauteur au faitage. Les piscines sont limitées à 50 m².

La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ~~et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux~~ et s'avèrent indispensables du fait des nécessités techniques.
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ~~à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~

Dans le secteur Aj, sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ~~et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux~~ et s'avèrent indispensables du fait des nécessités techniques.
- Les abris de jardin dans la limite de 2 m² de surface de plancher par jardin et à condition qu'ils présentent un aspect extérieur harmonisé sur l'ensemble du secteur Aj.

Dans le secteur As, sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ~~et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux~~ et s'avèrent indispensables du fait des nécessités techniques.
- Pour les habitations existantes d'au moins 50 m² d'emprise au sol :
 - Leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux.
 - Les annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol et de surface totale, à condition qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et ne dépassent pas 5 m de hauteur au faitage. Les piscines sont limitées à 50 m².

La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Pour le bâtiment repéré dans le document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination pour des activités de transformation et de ventes des produits agricoles, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ae, est en outre autorisée la création de surface de plancher nécessaire à l'activité existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.

ARTICLE A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de santé.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il devra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre

toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

~~Non réglementé. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.~~

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres minimum** de l'axe des voies.

Le long des rivières ou canaux, les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges. Cette distance minimale est portée à 20 m le long de la Ruade, de la Petite Ruade et du Béal et à 50 m le long de l'Aygues. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres**.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, 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,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone N comporte :

- ~~des secteurs **Nh**, correspondant aux espaces au caractère naturel mais de moindre intérêt car largement mités par des constructions.~~
- un secteur **Ne** correspondant à une activité économique où les constructions nécessaires à cette activité sont admises.
- un secteur **Nj**, correspondant à un secteur du village prévu pour un parc urbain et des jardins partagés,
- un secteur **Nm**, correspondant à un site utilisé par une centrale à béton et pour le dépôt, le tri et le recyclage de matériaux, au bord de l'Aygues.

La zone N est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

La zone N est également concernée par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux. Dans les secteurs concernés se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

La zone N est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 et notamment les éoliennes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, ~~y compris le secteur **Nh**,~~ sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) ~~dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux~~ et s'avèrent indispensables du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume d'origine et sans changement de destination.

- Pour les habitations existantes d'au moins 50 m² d'emprise au sol :
- Leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux.
- Les annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol et de surface totale, à condition qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et ne dépassent pas 5 m de hauteur au faitage. Les piscines sont limitées à 50 m².

La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Dans les secteurs Nh, sont en outre autorisés :

- ~~Le changement de destination pour un usage d'habitation, sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial et que ce bâtiment fasse partie d'un ensemble bâti comprenant une habitation.~~
- ~~L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 33% de la Surface de Planchers, et à condition que la Surface de planchers maximale soit de 250 m² sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.~~
- ~~Les annexes non accolées aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ;~~

Toutefois, dans la zone Nh, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- ~~Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.~~
 - ~~Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduisent à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.~~
- Pour les bâtiments repérés dans le document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ne, est en outre autorisée la création de surface de plancher nécessaire à l'activité existante, dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Nj, sont en outre autorisés :

- Les abris de jardin dans la limite de 2 m² de surface de plancher par jardin et à condition qu'ils présentent un aspect extérieur harmonisé sur l'ensemble du secteur Nj.

Dans le secteur Nm, sont en outre autorisés :

- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires à la poursuite des activités existantes à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.

ARTICLE N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de santé.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il devra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

~~Non réglementé. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.~~

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres minimum** de l'axe des voies.

Le long des rivières ou canaux, les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges. Cette distance minimale est portée à 20 m le long de la Ruade et du Béal et à 50 m le long de l'Aygues. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

Article 11 commun à l'ensemble des zones

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les caractéristiques présentées ci-après sont données en respect de l'aspect des constructions « traditionnelles » et en cohérence avec les attentes de l'habitat contemporain et ses nouveaux besoins : vue ensoleillement, notion de propriété privée, utilisation de la voiture...

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation éventuelle des perspectives monumentales.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1) Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain. Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval) ;

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)

2) Orientation :

Le sens de faitage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci ; Les nouvelles constructions doivent respecter l'orientation des faitages existants dans les terrains voisins.

3) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum. Un aspect de traitement sobre et moderne est souhaité.

B - ASPECT GENERAL ET FACADES

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc. ...).

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter sans pastiche, une continuité de style avec l'existant et avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont à proscrire.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin. Les enduits écrasés ou projetés écrasés sont interdits.

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la commune.

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Les peintures et/ou les enduits ne pourront pas être de couleur blanche. Ils devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, des enduits et badigeons traditionnels locaux, après avis de l'ABF ou de l'architecte conseil suivant le cas.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter sans pastiche, une continuité de style avec l'existant et avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

1) Toitures :

Dans les cas de travaux de réfection de toiture, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte aux hirondelles et martinets, ainsi qu'à leurs nids et couvées (art. 411-1 et suivants du code de l'environnement).

Orientation des faîtages

L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les orientations d'aménagement.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à prendre en compte au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

Composition des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à au moins deux pans identiques, Les toitures à 4 pentes sont interdites sauf pour les maisons de type « bastide », c'est-à-dire présentant 2 à 3 niveaux et plus de 3 travées.

Les pentes de toit pourront varier de **30% à 35%**, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. **Les toitures à une pente sont également autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont implantés en limite séparative et qu'ils ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol.**

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs traditionnelles. La couleur noire est interdite. Les tuiles panachées (vieilli artificiel + neuf artificiel) sont interdites.

Seules les ouvertures intégrées à la pente du toit sont autorisées dans les toitures.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés **ou superposés** à la pente du toit sans surépaisseur. Dans les zones UA, UB et UC, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne pourront occuper plus de 60% de la surface du pan de toit concerné.

Cheminées

Les cheminées seront de type traditionnel : maçonnées sur un plan carré ou rectangulaire enduit identique à la façade, couvert par une dalette ou réalisée par un tube métallique rond.

Egout de toit

Les gouttières pendantes ou chenaux seront en matériaux durables. Les descentes pourront être réalisées par des chaînes pendantes, sauf dans la zone UA.

Dans les zones UA et UB en cas de réalisation de génoises, celles-ci devront comporter 2 ou 3 rangs, sauf pour les maisons à 1 étage où elles pourront ne comporter qu'un ou 2 rangs. Le remplissage des génoises devra être du même coloris que la façade. Les génoises inversées réalisées à l'aide de tuiles canal traditionnelles sont autorisées.

Matériaux de couverture

Pour les toitures des zones UA et UB qui ne sont pas traitées en toiture végétalisée, seules sont autorisées : les tuiles rondes en terres cuites ou d'aspect similaire qui seront de type canal ;

Les tuiles plates sont interdites sauf pour les bâtiments d'architecture ou de style art-déco, ou pour les bâtiments existants avec ce type de tuiles.

Dans les zones AUo, les tuiles en terre cuite ou d'aspect similaire pourront être de type tuile canal ou tuile romane.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

D'autre part, **pour tous les types de constructions :**

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

2) Balcons :

Les balcons devront reprendre les éléments de composition de l'architecture vernaculaire.

Le garde-corps est en bois ou en ferronnerie, à barreaudage vertical ou horizontal, sans découpes ou festons, avec lisse haute et basse. Les balcons peuvent être soutenus (corbeaux) ou supportés (consoles). Les poteaux sont interdits.

D – Bâtiments existants :

Pour les travaux sur les bâtiments anciens réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatibles avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et crée ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, ...). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

E - Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Les clôtures du cimetière ne sont pas concernées par les dispositions qui suivent.

Les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

> en zone UA :

Dans le cas où les constructions n'occupent pas toute la façade de la parcelle, la continuité bâtie doit être obtenue avec les clôtures qui seront donc obligatoirement constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté d'une palissade en fer forgé (comme au début de la rue du Trouillas).

> dans les autres zones urbaines et dans les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, ainsi que dans les zones agricoles et naturelles :

Les murs pleins sont interdits à l'exception des murs en gabions remplis de pierres locales d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Dans le cas où le muret est en pierre selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.

- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture sera doublée d'une haie vive.

> dans les zones urbaines à vocation d'activités :

Les murs pleins sont interdits à l'exception des murs en gabions remplis de pierres locales d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'un grillage.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grillage ne peut excéder une hauteur totale de 2,0 m.

- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 2,0 m.

Dans les 2 cas, cette clôture sera doublée d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives dans les zones urbaines et à urbaniser seront constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0.60 surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Dans le cas où le muret est en pierre selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,6 m.

- soit d'un grillage simple torsion ou à mailles soudées rectangulaires d'une hauteur maximum de 1,6 m.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

Les murs pleins sont interdits ~~à l'exception des murs en gabions remplis de pierres locales d'une hauteur maximum de 1,6 m et~~ sauf en cas de maisons mitoyennes, en limite séparative, les murs pleins accolés à l'habitation pourront atteindre une hauteur de 2 m sur une longueur ne pouvant excéder le 1/3 de la longueur totale de la clôture sur cette limite séparative.

En outre, dans les secteurs soumis à des risques inondation, ne sont admis que :

- Les clôtures avec un simple grillage.
 - Les clôtures avec mur bahut, à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.
- Les autres dispositions prévues dans les alinéas précédents devant également être respectées.