**Document de travail**

**21 mai 2025**

# COMMUNE DE SAINT-FELIX-DE-PALLIERES



## *PLAN LOCAL D'URBANISME*

## *PIECE 3.1 - REGLEMENT*

# PLU

Prescription par délibération du Conseil Municipal du 27/01/2021

Arrêt par délibération du Conseil Municipal du…

Approbation par délibération du Conseil Municipal du…

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ..... 3
ZONE UAH ..... 15
ZONE AU1 ..... 25
ZONE A ..... 34
ZONE N ..... 46
LEXIQUE ..... 56
ANNEXE 1 - PRINCIPES DE PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION (ALEA FORT) ..... 67

# DISPOSITIONS GENERALES

# *DISPOSITIONS GENERALES INTRODUCTIVES*

## ARTICLE DG.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ET PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Félix-de-Pallières.

D'un point de vue juridique, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement (écrites et graphiques). De plus, pour la réalisation de tout projet, le règlement doit être entendu dans sa globalité, aussi bien en respectant les dispositions générales que les éléments contenus dans les règles de chaque zone et dans les annexes du PLU auxquelles il est fait référence.

Le présent règlement se substitue aux dispositions contenues dans la partie règlementaire du Code de l'Urbanisme constituant le « règlement national d'urbanisme » à l'exception des articles d'ordre public qui s'appliquent, en toute hypothèse.

## ARTICLE DG.2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comprend un document écrit et des documents graphiques.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols. Il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

**Les zones urbaines, dites « U »**

*Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

| | | |
|---|---|---|
| **U** | **UAh** | Hameaux |

**Les zones à urbaniser, dites « AU »**

| | | |
|---|---|---|
| **AU** | **AU1** | Secteur à urbaniser dont les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. |

**Zones agricoles**

| | | |
|---|---|---|
| **A** | **A** | Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol ou du sous-sol |
| | **Ap** | Zone agricole à protéger en raison de la qualité environnementale, des paysages et des sites |

**Zones naturelles**

| | | |
|---|---|---|
| **N** | **N** | Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages |

## ARTICLE DG.3 - LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie des zones du PLU.

| ***Les prescriptions graphiques règlementaires du PLU :*** | ***Représentation graphique (plan de zonage général) :*** |
|---|---|
| **Des Emplacements Réservés** figurent aux documents graphiques. | A compléter |
| **Des bâtiments agricoles existants** sont repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article 151-11 du code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, afin de pouvoir bénéficier de changements de destination dans certaines conditions. | |
| **Des éléments de patrimoine à préserver** sont repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme. | |
| **Des éléments de paysage à préserver** sont repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme. | |
| **Des éléments protégés pour des motifs écologiques** sont repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme. | |
| **Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** sectorielle | |
| **Les marges de recul minimum des constructions notamment le long des RD** sont repérées sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU). | |

# *REGLES D'URBANISME COMMUNES A TOUTES LES ZONES*

## ARTICLE DG.4 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique. Le PLU comporte en annexe les SUP affectant l'utilisation du sol communal.

Toutes constructions nouvelles (bâtiments, ouvrages...) et tous travaux sur constructions existantes, doivent respecter les dispositions définies dans les règlements des SUP annexés au document d'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

## ARTICLE DG.5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ROUTIERES DEPARTEMENTALES

Des contraintes spécifiques sont à prendre en compte par rapport aux voies routières départementales :

| VOIES CLASSEES SUR LA COMMUNE | RETRAIT D'IMPLANTATION DE TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION « HORS AGGLOMERATION* » | NIVEAU AU SCHEMA DEPARTEMENTAL ROUTIER |
|---|---|---|
| **RD 258** | Recul de 10 m de part et d'autre de l'axe de la voie<br>Interdiction de nouvel accès direct *(loi Montagne)* | Réseau local |
| **RD21** | | Réseau local |
| **RD285** | | Réseau local |
| **RD133, RD 133B** | | Réseau local |

* Les secteurs concernées par ces marges de recul sont délimités sur le règlement graphique du PLU auquel il convient de se référer.

- Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

Toute création, transformation ou modification d'un accès sur une route départementale est soumise à l'accord du département en tant que gestionnaire de cette voie publique.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

## ARTICLE DG.6 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur intégration correcte dans le site.

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif (pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques...) ne sont pas soumis aux règles de prospect, de hauteur et d'implantation des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés et de limiter l'insécurité routière.

<u>Pour les lignes HTB et les postes de transformation</u>

La construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones.

Les règles de prospect, de hauteur et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB et les câbles télécom.

### ARTICLE DG.7 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION DES BÂTIMENTS – CAS PARTICULIERS

En application de l'article L 111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### ARTICLE DG.8 - CONDITIONS D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante et ayant une existence légale, n'est pas conforme à une ou plusieurs règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui soit rendent plus conforme l'immeuble aux dispositions règlementaires méconnues, soit qui ne sont pas conforme aux dispositions réglementaires mais sans porter atteinte aux qualités paysagères du site et aux règles de sécurité.

### ARTICLE DG.9 - ARCHEOLOGIE

Sur la commune, des entités archéologiques ont été cartographiées par le service régional de l'archéologie (cf. annexes PLU).

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc...) entraînant des terrassements et des affouillements dans cette zone dont le plan figure en annexe du plan local d'urbanisme, prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie, afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle d'Occitanie (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

## *Dispositions relatives aux risques naturels*

La commune de Saint-Félix-de-Pallières est soumise à plusieurs types de risques naturels qui sont les suivants :

- Incendie de forêt ;
- Inondation ;
- Risque minier ;
- Chute de blocs ;
- Glissement de terrain ;
- Retrait et gonflement des argiles : la commune est soumise à cet aléa avec une exposition moyenne et forte selon les secteurs. Dans ces secteurs, délimités sur le plan de zonage du PLU, des dispositions constructives particulières s'appliquent.

- Séisme : la commune est soumise dans sa totalité à un risque sismique de catégorie 2 (sismicité faible). Des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions.
- Risque lié au radon : la commune est en zone 2.

Sur les terrains affectés par un risque naturel, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## ARTICLE DG.10 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORET

La commune est concernée par le Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie (PDPFCI) 2024-2034, les arrêtés de 2013 et 2019 relatifs aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), le règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du SDIS 30 et par le PAC sur le risque feu de forêt de 2021.

Il convient de se référer au plan de zonage du PLU n°3.X qui retranscrit la carte de l'aléa feu de forêt au 1/10 000ème, ainsi qu'aux préconisations du PAC qui s'applique quel que soit le zonage du PLU (cf. PAC risque feu de forêt de 2021 en annexe du PLU). Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque :

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">Zone non urbanisée</th><th rowspan="2">Zone urbanisée non équipée</th><th colspan="2">Zone urbanisée équipée</th></tr>
<tr><th>Urbanisation peu dense</th><th>Urbanisation dense</th></tr>
<tr><td>Aléa très fort</td><td>Constructions à proscrire</td><td>Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire</td><td>Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire</td><td>Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions</td></tr>
<tr><td>Aléa fort</td><td>Constructions à proscrire</td><td>Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire</td><td colspan="2">Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions*</td></tr>
<tr><td>Aléa moyen</td><td>Constructions admises sous conditions</td><td>Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions</td><td colspan="2">Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions</td></tr>
<tr><td>Aléa faible</td><td>Constructions admises uniquement en continuité de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).</td><td colspan="3">Constructions, changements de destination ou extensions admis en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).</td></tr>
</table>

## ARTICLE DG.11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

La commune est concernée par trois types d'aléas : inondations par débordements, inondations par ruissellement pluvial, et érosions de berges lors des crues.

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables) et la méthode EXZECO. Dans les secteurs identifiés avec un risque potentiel d'inondation par ruissellement ou débordement, les constructions, installations et types d'activités autorisés dans chaque zone devront aussi respecter la doctrine de l'Etat :

- **Par débordement**

La commune de Saint Félix-de-Pallières ne dispose pas d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé sur son territoire, pour autant le risque existe et est identifié.

**La délimitation du lit majeur** par analyse hydrogéomorphologique, sans qualification des aléas, est disponible dans l'atlas des zones inondables des bassins versants du Vidourle. L'enveloppe du lit majeur est délimitée sur le document graphique du PLU. Par précaution, l'enveloppe du lit majeur est considérée comme soumise à un **aléa fort**.
**La cartographie Exzeco** identifie également **les secteurs soumis à débordement de cours d'eau**. Ces secteurs sont considérés comme soumis à un **aléa fort**, au même titre que le lit majeur.
Ainsi dans les **secteurs soumis à un aléa fort**, les principes de prise en compte du risque inondation par débordement sont les suivants pour toutes les zones urbanisées et non urbanisées :

- inconstructibles,
- extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (si calage, PHE+30cm ou TN+1,50 m sans PHE),
- adaptations possibles en centre urbain.

***Les règles détaillées à appliquer aux secteurs soumis à un aléa fort par débordement sont annexées au présent règlement (cf. annexe 1).***

- **Par ruissellement pluvial**

**Seule la cartographie du risque inondation issue de l'application EXZECO est disponible.** Cette carte identifie notamment les secteurs soumis à ruissellement. Ces secteurs sont reportés sur le plan de zonage du PLU.
La méthode EXZECO (EXctraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique. Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.
Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydraulique pourra permettre d'affiner la connaissance et le risque de ruissellement pourra être pris en compte de manière plus fine.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.
Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :
- démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure,
- réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau)

Ainsi dans les secteurs soumis à un aléa non qualifié, les principes de prise en compte du risque inondation par ruissellement sont les suivants :

- ✓ En zone urbanisée : - constructibles avec calage à PHE+30 cm ou TN+80cm sans PHE
  - pas d'établissement stratégique ou accueillant des populations vulnérables
  - adaptations possibles en centre urbain

- ✓ En zone non urbanisée : - inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions
  - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions

- **Risque par érosion de berges**

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial afin de prendre en compte les risques d'érosion de berges.
**Des bords francs de 10 mètres** devront être appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique par rapport au phénomène d'érosion lors des fortes pluies. Cette bande tampon de 10 mètres constitue les francs bords, **ils sont totalement inconstructibles et sont classées en zone *non ædificandi.***

## ARTICLE DG.12 - RISQUE MINIER

Une étude d'Interprétation de l'Etat des Milieux (IEM) a été lancée en juillet 2012 et finalisée en mars 2014. Des investigations complémentaires ont été menées par GEODERIS en 2019. Celle-ci reprend les résultats de l'étude IEM afin de la compléter pour caractériser l'état de la pollution et les recommandations associées.

Un porté à connaissance sur ce risque basé sur l'étude IEM a été réalisé par la DDTM du Gard et transmis à la commune de Saint-Félix-de-Pallières le 25 janvier 2017. Il identifie 3 secteurs avec des règles spécifiques à respecter dans chacun d'eux.

Un nouveau porté à connaissance est rédigé le 12 novembre 2019 suite aux résultats de l'étude GEODERIS mentionnée plus haut. Il détaille la constructibilité dans les secteurs d'aléa minier.

Sur la commune de Saint Félix-de-Pallières, aucune zone urbaine du PLU n'est localisée dans les secteurs concernés par un risque minier. Les secteurs impactés se situent en zones naturelles ou agricoles, ils sont cartographiés sur le plan de zonage du PLU.

**Pour les nouvelles constructions :**

**Dans les zones urbanisées :**

- Interdire toute nouvelle construction dans les zones soumises à un aléa effondrement localisé, à un aléa tassement et glissement superficiel associé aux ouvrages de dépôts de matériaux et à l'aléa lié à la présence de puits matérialisés ou non, de niveau fort.
- Interdire toute nouvelle construction dans les zones soumises à un aléa effondrement localisé de niveau moyen et à un aléa lié à la présence de puits de niveau faible ou moyen
- Autoriser avec prescriptions toute nouvelle construction dans les zones soumises à un aléa effondrement localisé de niveau faible.
- Autoriser avec prescription toute nouvelle construction dans les zones soumises à un aléa tassement de niveau fort, moyen et faible lié aux travaux miniers souterrains et aux aléas tassement et glissement superficiel de niveau moyen et faible pour les ouvrages de dépôts de matériaux.

**Dans les zones non urbanisées** : constructions interdites dans les zones soumises à un aléa.

**Pour les constructions existantes :**

- Interdire les changements de destination et les extensions pour les bâtiments soumis aux aléas de niveau fort. Seules les annexes non habitables de moins de 20 m2 sont autorisées.
- Interdire, dans les zones soumises à un aléa lié à la présence de puits matérialisés ou non de niveau moyen et faible, toutes extensions et changement de destination.
- Autoriser dans les zones urbanisées les extensions ou les changements de destination (limitées à 20 m2) avec prescriptions pour les bâtiments soumis aux aléas effondrement localisé et tassement associé aux ouvrages de dépôts de matériaux de niveau moyen et faible.

- Autoriser dans les zones urbanisées les extensions ou les changements de destination (limitées à 20 m2) avec prescriptions pour les bâtiments soumis à l'aléa tassement de niveau fort, moyen et faible lié aux travaux miniers souterrains.

Les principes relatifs à la prise en compte de cet aléa sont détaillés dans le Porter à connaissance « aléas miniers » joint en annexe du PLU auquel il convient de se référer.

Arrêté du 14 mars 2025 portant création du SIS « Anciens sites d'extraction et de traitement du minerai du secteur de La Croix de Pallières ».

### ARTICLE DG.13 - RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN

La commune de Saint Félix-de-Pallières est soumise à un risque lié aux glissements de terrain. Une étude géologique a été menée en 2014 par le BRGM, et a permis d'identifier les zones d'aléas présentant des risques mouvement de sol. Ces secteurs concernés sont cartographiés sur le plan de zonage du PLU.

La carte détaillée ainsi que le Porter à Connaissance sont annexés au présent PLU.

**En zone d'aléa moyen à fort :**

- Dans les parties actuellement urbanisées de la commune (espaces bâtis et dents creuses), quel que soit le zonage du PLU, la constructibilité est possible.
- En dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, toute nouvelle construction est interdite. Toutefois, l'extension des constructions existantes est autorisée à condition qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité.
- Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable, leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

**En zone d''aléa faible :**

- En zone déjà urbanisée ou non, les constructions sont autorisées à condition que l'aléa soit porté à la connaissance des maitres d'œuvre.

### ARTICLE DG.14 - CHUTE DE BLOCS

Une étude a été menée par le BRGM afin de déterminer l'aléa chute de blocs à l'échelle du Département. La commune de Saint Félix-de-Pallières est concernée par un risque de chute de blocs.

De manière générale, les aménagements au sens de l'urbanisme conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées en zone de danger sont à proscrire.

Il convient :

- d'interdire toute nouvelle construction dans les zones soumise à aléa fort et en aléa modéré. Dans ces zones, les modifications de construction et les changements de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité seront également proscrits.
- D'informer tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible de sa situation au regard de l'aléa et de lui recommander la mise en place de mesures constructives adaptées.

Dans les zones de danger inconstructibles (aléas fort et moyen), certains projets peuvent être néanmoins être autorisés. Ils sont précisés en annexe A du Porter à Connaissance « chutes de blocs » auquel il convient de se référer (cf. annexes du PLU). Il s'agit :

- de la reconstruction d'un bâtiment à condition qu'elle ne soit pas consécutive à une chute de blocs,
- de l'extension, dans la limite de 20m², de l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation, et dans la limite de 20% des locaux d'activités ou de stockage sous réserve que cela ne conduise pas à une augmentation du nombre de logements ou d'activités,

- les ombrières photovoltaïques, et les centrales photovoltaïques au sol,
- les équipements techniques de réseaux,
- le modifications de construction allant dans le sens de la diminution de la vulnérabilité.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement de sols sont proscrits, à, l'exception des travaux de protection contre l'aléa chutes de blocs réalisés dans les règles de l'art.

# *Dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et de l'environnement*

## ARTICLE DG.15 - PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Une servitude de protection au titre des Monuments Historiques est instaurée sur la commune, dont le périmètre figure dans les annexes du PLU : il s'agit de l'Eglise située au lieu dit « Le château » classée au titre des MH.

PDA en cours

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Les articles de références sont le L 621.30 et surtout le L621-32 du code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords».

## ARTICLE DG.16 - PROTECTION DES SITES ET ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Des prescriptions particulières s'appliquent sur les sites, constructions, ou éléments repérés sur le plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Cf. pièce 3.X du PLU « prescriptions patrimoniales ».

## ARTICLE DG.17 - CORRIDORS ECOLOGIQUES ET HAIES A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

**Les cours d'eau et leurs ripisylves identifiés au titre du L.151-23 du C.urb** *(prescriptions surfaciques) :*

Dans ces espaces et secteurs sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux listés ci-après ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dans ces espaces et secteurs, les clôtures devront assurer une transparence hydraulique. Les clôtures devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum du haut des berges.

Les éléments végétaux constitutifs de l'Espace de Bon Fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets ...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

**Les zones humides identifiées au titre du L.151-23 du C.urb** *(prescriptions surfaciques) :*

Les zones humides (avérées et potentielles) sont identifiées au titre du L.151-23 avec interdiction stricte de les détruire. Dans ces emprises sont interdits :

- toutes nouvelles constructions ;

- les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- l'imperméabilisation des sols.

**Les haies et alignements d'arbres, identifiés dans la Trame Verte et Bleue, sont identifiés au titre du L.151-23 du C.urb** *(prescriptions linéaires) :*

- Ces haies et alignements d'arbres doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, un alignement d'arbres ou une haie repérée au document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.
- En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) avec des essences locales (se reporter à l'OAP TVB). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

# ZONE UAH

La zone UAh correspond aux différents hameaux repartis sur le territoire communal.

Ces ensembles bâtis, ont pour la plupart, un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser.

## DIVISION EN SOUS-ZONES

Sans objet

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue ».

## ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

## RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

# SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

## ARTICLE UAh.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article 1.b ci-après.

| **Destination** | **Exploitation agricole ou forestière** | **Zone UAh** |
|---|---|---|
| Sous-destinations | Exploitation agricole | Interdites |
| | Exploitation forestière | |
| **Destination** | **Habitation** | |
| Sous-destinations | Logement | Autorisés |
| | Hébergement | |
| **Destination** | **Commerce et activités de service** | |
| Sous-destinations | Artisanat et commerce de détail | Autorisé sous conditions |
| | Restauration | Autorisé sous conditions |
| | Commerce de gros | Interdit |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé sous conditions |
| | Hôtels | Autorisés |
| | Autres hébergements touristiques | Interdits |
| | Cinéma | Interdit |
| **Destination** | **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Sous-destinations | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | Autorisés |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et action sociale | |
| | Salles d'art et de spectacles | |
| | Équipements sportifs | |
| | Lieux de culte | |
| | Autres équipements recevant du public | |
| **Destination** | **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** | |
| Sous-destinations | Industrie | Interdite |
| | Entrepôt | Interdit |
| | Bureau | Autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Interdit |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Autorisée |

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

| Autres constructions, activités, usages et affectations des sols | |
|---|---|
| Travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. | Autorisés |
| Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings | Interdites |
| Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol | Interdites |
| Dépôts de véhicules | Interdits |
| Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage. | Interdit |
| Tout remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants. | Interdits |
| Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) | Autorisés sous conditions |
| Affouillements et exhaussements du sol | Autorisés sous conditions |

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

**b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :**

- Sont admises les constructions et installations de la sous-destination « commerce et activités de service » à condition :
- que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100m2,
- qu'elles ne pas présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.

- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou leur extension à condition :
- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

## ARTICLE UAh.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

# SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Implantation et volumétrie des constructions

### ARTICLE UAh.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE UAh.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions doit être située entre les hauteurs des constructions avoisinantes.

Un volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### ARTICLE UAh.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées. Dans ce cas, la distance minimale de ce retrait est de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine bâti ou paysager, notamment un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- lorsqu'il existe une servitude de passage ou de réseaux.

Cas particuliers des annexes et piscines

Les annexes et piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques, ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Cas particulier des marges de recul aux abords des routes départementales

Les constructions doivent respectées les marges de recul identifiées sur les documents graphiques, ces marges correspondent à un recul de 10 m de l'axe des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE UAh.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine bâti ou paysager, notamment un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- lorsqu'il existe une servitude de passage ou de réseaux.

Cas particuliers des piscines

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE UAh.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé.

# *Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale*

## ARTICLE UAh.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

En complément des règles édictées dans le présent article, les fiches conseils de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie peuvent servir de guide pour les interventions en centre ancien (fiches annexées au PLU ou téléchargeables sur les sites de la DRAC Occitanie et du CAUE d'Occitanie).

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

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

Dans le cas d'une réhabilitation de construction existante, tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien doivent être conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les constructions doivent respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

De manière générale, tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

→ **Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes. Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

→ **Toitures, couvertures**

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées entre 27% et 35%, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...), ou pour une annexe.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal d'aspect terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures terrasses. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes d'aspect terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Les toitures-terrasses sont admises, dans une limite de 25% de la surface totale de couverture, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Toutefois, les toitures-terrasses ne doivent pas être accessibles en limite séparative.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles sont incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade. Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les loggias sont autorisées dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade.

→ **Façades et ouvertures**

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides. Les baies nouvelles doivent s'insérer dans l'ordonnancement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées doivent être de proportion traditionnelle (plus haute que large).

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions d'aspect « pierre de pays» ou d'aspect bois sont autorisées avec un appareillage traditionnel. Les bardages d'aspect bois devront être à lames verticales.

Pour les façades enduites, elles doivent être enduites avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs doit être de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre ou sable (sable gris, beige ocré, terre…). Les couleurs blanches, vives ou pastelles seront interdites. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

Les menuiseries devront présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction. Les volets basculants ou roulants sont interdits, et les volets à cadre sont à privilégier.

Les menuiseries seront de préférence d'aspect bois, les volets de teintes vives sont interdits.

Afin d'harmoniser la couleur de l'enduit avec celle des menuiseries, 2 correspondances sont généralement satisfaisantes :

- Rester ton sur ton, la couleur des menuiseries reprenant celle de l'enduit en plus soutenue.
- Associer les couleurs complémentaires.

→ **Superstructures et installations techniques**

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures doivent être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement doit être étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble du bâtiment.

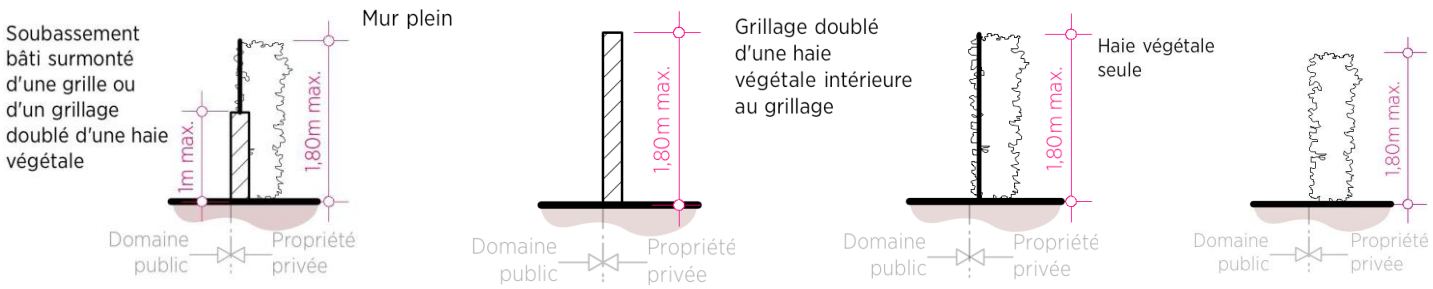
L'installation d'un élément technique extérieur (antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision, compresseur de climatisation, canalisation, câbles …) doit être réalisée de manière à limiter sa visibilité depuis la rue et les espaces publics, à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

→ **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées,
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées,
- soit d'une simple végétation.



Les brise-vues ou panneaux occultants sont strictement interdits sur la voie publique.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux. Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, et être perméables pour la petite faune.

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

→ **Abris jardin**

Les abris jardin doivent être de préférence d'aspect bois. Ils doivent être de couleur vert foncé ou marron ou bois naturel, les couleurs vives sont interdites.

### ARTICLE UAh.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les aires de stationnement doivent être plantées.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

## *Stationnement*

### ARTICLE UAh.10 – STATIONNEMENT

Pour tous les types de construction, il n'y a aucune obligation en matière de stationnement dans le cas de projets de rénovation/reconstruction sans extension de la surface de plancher, et sans création de logements supplémentaires.

Les divisions de terrain, les transformations de bâti existant ou les changements de destination ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- habitation : 2 places minimum par logements ;
- hébergement ou hôtel : 1 place minimum par tranche de 2 chambres ;
- commerce et activités de service (hors restauration) : 1 place minimum par tranche de 50 m2 de surface de plancher ;
- restauration : 1 place minimum par tranche de 25 m2 de surface de salle.

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, et de leur fréquentation.

## *SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX*

### ARTICLE UAh.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

### ARTICLE UAh.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par $m^2$ imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

# ZONE AU1

La zone AU1 correspond à la zone d'extension future de l'urbanisation du secteur de la Mairie. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat.

C'est un secteur à urbaniser à court terme, sous la forme d'une opération d'ensemble, dont les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'un dispositif d'assainissement spécifique au secteur de projet.

## DIVISION EN SOUS-ZONES

Sans objet

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone AU1 doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue ».

## ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

## RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

# SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

## ARTICLE AU1.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article 1.b ci-après.

| | | |
|---|---|---|
| **Destination** | **Exploitation agricole ou forestière** | |
| Sous-destinations | Exploitation agricole | Interdites |
| | Exploitation forestière | |
| **Destination** | **Habitation** | |
| Sous-destinations | Logement | Autorisé sous conditions |
| | Hébergement | Interdit |
| **Destination** | **Commerce et activités de service** | |
| Sous-destinations | Artisanat et commerce de détail | Interdits |
| | Restauration | |
| | Commerce de gros | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | Hôtels | |
| | Autres hébergements touristiques | |
| | Cinéma | |
| **Destination** | **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Sous-destinations | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | Interdits |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | Autorisés |
| | Établissements d'enseignement, de santé et action sociale | Interdits |
| | Salles d'art et de spectacles | |
| | Équipements sportifs | |
| | Lieux de culte | |
| | Autres équipements recevant du public | |
| **Destination** | **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** | |
| Sous-destinations | Industrie | Interdits |
| | Entrepôt | |
| | Bureau | |
| | Centre de congrès et d'exposition | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

| Autres constructions, activités, usages et affectations des sols | |
|---|---|
| Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings | Interdites |
| Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol | Interdites |
| Dépôts de véhicules | Interdits |
| Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage. | Interdit |
| Tout remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants. | Interdits |
| Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) | Interdites |
| Affouillements et exhaussements du sol | Autorisés sous conditions |

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

**b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :**

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements autorisés dans la zone sont admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de la zone AU1. L'opération pourra être réalisée par tranches fonctionnelles.
- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;

### ARTICLE AU1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, les programmes de logements et opérations d'ensemble sont autorisés à condition qu'ils comprennent au minimum 25% de logements sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur). Ce pourcentage est réparti à l'échelle de l'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

# SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Implantation et volumétrie des constructions

### ARTICLE AU1.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45% du terrain d'assiette du projet.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### ARTICLE AU1.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 7,50 mètres à l'égout du toit *(se référer au lexique pour la définition et le calcul de la hauteur).*

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### ARTICLE AU1.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées. Dans ce cas, la distance minimale de ce retrait est de 3 mètres.

Toutefois, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des voies et emprises publiques, ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Cas particulier des marges de recul aux abords des routes départementales

Les constructions doivent respectées les marges de recul identifiées sur les documents graphiques, ces marges correspondent à un recul de 10 m de l'axe des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### ARTICLE AU1.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale de ce retrait est de 3 mètres.

Toutefois, si la limite séparative correspond à une limite de zone à vocation agricole ou naturelle, les nouvelles constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite séparative.

Cas particuliers des piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### ARTICLE AU1.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé

## *Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale*

### ARTICLE AU1.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

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

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

→ **Volume**

Les volumes des constructions devront rester simples. Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

→ **Toitures, couvertures**

Les toitures sont à deux pentes opposées entre 27% et 35%. Les toitures à une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les toitures doivent être couvertes en tuile canal d'aspect terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures terrasses. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie

Les toitures-terrasses sont admises, dans une limite de 25% de la surface totale de couverture, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Toutefois, les toitures-terrasses ne doivent pas être accessibles en limite séparative.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles sont incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade. Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les loggias sont autorisées dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade

→ **Façades et ouvertures**

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides. Les fenêtres avec allège devront être de proportion traditionnelle (plus haute que large).

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions d'aspect « pierre de pays» ou d'aspect bois sont autorisées avec un appareillage traditionnel. Les bardages d'aspect bois devront être à lames verticales.

Pour les façades enduites, elles doivent être enduites avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs sera de ton pierre ou sable pouvant être légèrement ocré. Les couleurs blanches, vives ou pastelles seront interdites.

Les menuiseries devront présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction. Les volets basculants ou roulants sont interdits, et les volets à cadre sont à privilégier.

Les menuiseries seront de préférence d'aspect bois, les volets de teintes vives sont interdits.

Afin d'harmoniser la couleur de l'enduit avec celle des menuiseries, 2 correspondances sont généralement satisfaisantes :

- Rester ton sur ton, la couleur des menuiseries reprenant celle de l'enduit en plus soutenue.
- Associer les couleurs complémentaires.

→ **Superstructures et installations techniques**

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement doit être étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'un élément technique extérieur (antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision, compresseur de climatisation, canalisation, câbles …) doit être réalisée de manière à limiter sa visibilité depuis les espaces publics, à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

→ **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux. Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les murets de soutènement doivent être d'aspect pierres sèches.

Les brise-vues ou panneaux occultants sont strictement interdits sur la voie publique.

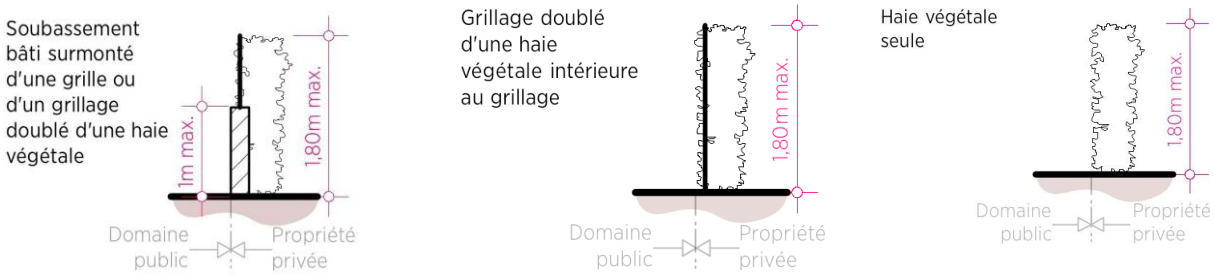
Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, et être perméables pour la petite faune.

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées,

- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.




→ **Abris jardin**

Les abris jardin devront être d'aspect bois. Ils devront être de couleur vert foncé ou marron ou bois naturel, les couleurs vives sont interdites.

### ARTICLE AU1.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Coefficient de jardin

La surface devant être laissée libre de construction, perméable et en pleine terre doit représenter au moins 25% de l'assiette foncière de l'opération *(se référer au lexique pour la définition retenue du coefficient de jardin).*

Aménagement des espaces extérieurs

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les aires de stationnement doivent être plantées. La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

- Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige au moins par 300 m2 de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

## *Stationnement*

### ARTICLE AU1.10 – STATIONNEMENT

Pour tous les types de construction, il n'y a aucune obligation en matière de stationnement dans le cas de projets de rénovation/reconstruction sans extension de la surface de plancher, et sans création de logements supplémentaires.

Les divisions de terrain, les transformations de bâti existant ou les changements de destination ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à 2 places minimum par logements ;

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité et de la desserte en transports collectifs.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour les programmes de logements et opérations d'ensemble comportant plus de 5 logements, des places de stationnement couvertes et facilement accessibles depuis l'espace public doivent être réalisées. Il est exigé une place de stationnement d'une surface minimale de 0,70 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

## *SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX*

### ARTICLE AU1.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

Cheminements piétonniers

La réalisation de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons internes à la zone de projet, et vers les espaces bâtis périphériques.

## ARTICLE AU1.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par $m^2$ imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Les modalités de compensation des surfaces imperméabilisées énoncées précédemment pourront être adaptées pour les dossiers soumis DLE ou AEU, sous réserve de la conduite d'une étude spécifique.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

# ZONE A

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, en zone agricole, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou à des services publics.

## DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone A comprend un **sous-zonage Ap** correspondant à des zones agricoles protégées compte tenu de leurs sensibilités paysagères et/ou environnementales.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue ».

## ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

## RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

# SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

## ARTICLE A.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :
- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article A.1.b. et A.2.

| | | A | Ap |
|---|---|---|---|
| **Destination** | **Exploitation agricole ou forestière** | | |
| *Sous-destinations* | *Exploitation agricole* | Autorisées sous conditions | Interdits |
| | *Exploitation forestière* | Interdite | |
| **Destination** | **Habitation** | | |
| *Sous-destinations* | *Logement* | Autorisé sous conditions | |
| | *Hébergement* | Interdit | |
| **Destination** | **Commerce et activités de service** | | |
| *Sous-destinations* | *Artisanat et commerce de détail* | Interdits | |
| | *Restauration* | | |
| | *Commerce de gros* | | |
| | *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* | | |
| | *Hôtels* | | |
| | *Autres hébergements touristiques* | | |
| | *Cinéma* | | |
| **Destination** | **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | | |
| *Sous-destinations* | *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées* | Interdits | |
| | *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* | Autorisés sous conditions | |
| | *Établissements d'enseignement, de santé et action sociale* | Interdits | |
| | *Salles d'art et de spectacles* | Interdits | |
| | *Équipements sportifs* | Interdits | |
| | *Lieux de culte* | | |
| | *Autres équipements recevant du public* | Interdits | |
| **Destination** | **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** | | |
| *Sous-destinations* | *Industrie* | Interdits | |
| | *Entrepôt* | | |
| | *Bureau* | | |
| | *Centre de congrès et d'exposition* | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | |

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites**

| Autres constructions, activités, usages et affectations des sols | | |
|---|---|---|
| Aménagements légers liés à l'activité agricole, et à l'élevage (abris démontables pour les animaux, serres tunnels…) | Autorisés | |
| Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. | Autorisés | |
| Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings | Interdites | |
| Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol | Interdites | |
| Dépôts en plein air | Autorisés sous conditions | |
| Le stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage. | Interdit | |
| Tout remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants. | Interdits | |
| Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) | Autorisés sous conditions | Interdites |
| Affouillements et exhaussements du sol | Autorisés sous conditions | Interdits |

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

**b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a :**

Sont admises les constructions de la **destination « Exploitation agricole »** à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale;
- qu'elles soient limitées aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole et à la taille de l'exploitation ;
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des zones urbaines et urbanisables (U et AU) concernant les bâtiments d'élevage.

- Sont autorisés les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Sont autorisés les constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (animaux ou végétaux) de l'exploitation, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Sont autorisées les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation.

- Sont autorisées les constructions liées à des activités complémentaires d'accueil touristique ayant pour support l'exploitation agricole (à condition de rester secondaires), de type fermes auberges, chambres

d'hôtes, camping à la ferme. Ces activités doivent être exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole.

  - Les constructions doivent être intégrées ou accolées aux constructions déjà existantes de l'exploitation, dans une limite de 100 m² de surface de plancher.
  - L'accueil de campeurs, est limité à 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.

- Sont autorisés les constructions à usage logement de fonction, l'agrandissement ou la réhabilitation des logements de fonction existants ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve :
  - que le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate.
  - de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
  - que le logement soit situé dans un rayon de 50 m d'un bâtiment d'exploitation s'il n'est pas intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités.
- Sont autorisées les serres de production liées à l'exploitation agricole, et les abris à animaux (à l'exclusion de toute autre utilisation).
- Sont autorisés les aménagements légers liés à l'activité agricole, et à l'élevage (abris démontables pour les animaux, serres tunnels…).

Sont admis les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La nécessité technique de leur implantation en zone agricole doit être démontrée.

Sont admis les **dépôts en plein air** à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (il peut s'agir de dépôts de bois, de produits agricoles…).

**Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone

Sont admis **les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils ne compromettre pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, et soit qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## ARTICLE A.2 - CONDITIONS D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

**En zone A et Ap, sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ou à la qualité paysagère du site :**

- **L'extension des constructions existantes :**
    - L'extension pour une habitation régulière à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire et de 200 m² de surface de plancher totale (y compris extension), à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.

- **Les annexes aux habitations existantes** (y compris les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole) à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone.
    - La surface d'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m² (abri jardin, garage…). Les annexes créées ne pourront être transformées en nouveaux logements. Les annexes doivent être réalisées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.
    - Est autorisée une piscine dont le bassin est limité à 50 m² d'emprise au sol, et son local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 6 m². Les piscines et leurs locaux techniques doivent être réalisées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.

# SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## ARTICLE A.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé, à l'exception :

- des annexes (hors piscine) dont l'emprise au sol doit être inférieure à 50m².
- des piscines dont l'emprise au sol du bassin doit être inférieure à 50m².
- des locaux techniques de piscines dont l'emprise au sol doit être inférieure à 6m².

## ARTICLE A.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions d'habitation ne doit pas dépasser 7,50 mètres à l'égout du toit, y compris les extensions. Toutefois, la hauteur totale des constructions annexes ne doit pas dépasser 4,50 mètres.

La hauteur totale maximale des bâtiments techniques agricoles ne doit pas dépasser 10 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique agricole nécessite une hauteur différente.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE A.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Cas particulier des marges de recul aux abords des routes départementales

Les constructions doivent respectées les marges de recul identifiées sur les documents graphiques, ces marges correspondent à un recul de 10 m de l'axe des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé, sauf :

- pour les annexes et piscines devront être implantées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.
- pour les logements nécessaires à l'exploitation agricole qui doivent situés dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation.

## ARTICLE A.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

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

À ce titre, des écrans de verdures peuvent être demandés pour une meilleure insertion dans le site des bâtiments.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

Le bâti destiné à l'exploitation agricole devra être accompagné de végétations afin de favoriser son insertion dans le paysage (notamment le long des voies).

→ **<u>En cas d'extension d'un bâti existant</u>**

Les extensions successives d'un bâtiment doivent former un ensemble cohérent, tant au niveau des volumes que des échelles. Les proportions du nouveau bâtiment doivent être adaptées aux volumes existants (largeur, longueur, hauteur). Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de préserver les éléments d'architecture traditionnelle.

L'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte.

→ **<u>Aspects des bâtiments agricoles</u>**

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être de tons mats et ne devront présenter aucune brillance. La teinte blanche, noire et les couleurs vives sont interdites.

Les façades et les toitures des bâtiments agricoles doivent être dans des teintes neutres, mates ou sombres (gris, bruns, terre, taupe, verts foncés...). De manière générale, des teintes de couleur sombre doivent être préférées aux claires.

La toiture doit être plus sombre que les murs, éventuellement débordante du côté des façades « principales ».

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

Quant aux ouvertures, aux menuiseries extérieures et aux portes : simplicité, homogénéité, régularité et ordonnancement sont à privilégier.

Les toitures à deux pans symétriques doivent être privilégié (1/2 1/2). Selon les configurations, sont admis les volumes à versants dissymétriques dans la limite d'une proportion 1/3 2/3. Les toitures monopentes doivent être évitées, sauf cas particulier lorsque le site s'y prête (par exemple, pente importante du terrain). Les toitures végétalisées sont autorisées.

→ **Aspects des bâtiments d'habitation**

Ces dispositions concernent les bâtiments d'habitation qui ne sont pas intégrés au sein d'un bâtiment d'activité agricole.
Il convient de rechercher une harmonie d'écriture architecturale entre les bâtiments d'activité et l'habitation (volumétrie, matériaux, couleurs…). Les constructions devront présenter une simplicité de volume. Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les toitures sont à deux pentes opposées entre 27% et 35%. Les toitures seront couvertes en tuile canal d'aspect terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie.

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Les façades devront être enduites, avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs sera de ton pierre ou sable pouvant être légèrement ocré. Les couleurs blanches, vives ou pastelles seront interdites.

Les menuiseries doivent présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction, l'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte.

→ **Superstructures et installations techniques**

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.
Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

→ **Piscines**

Les piscines auront une forme simple de type bassin. La teinte bleu turquoise n'est pas adaptée pour se fondre dans le paysage. Les tons verts ou foncés sont préconisés.

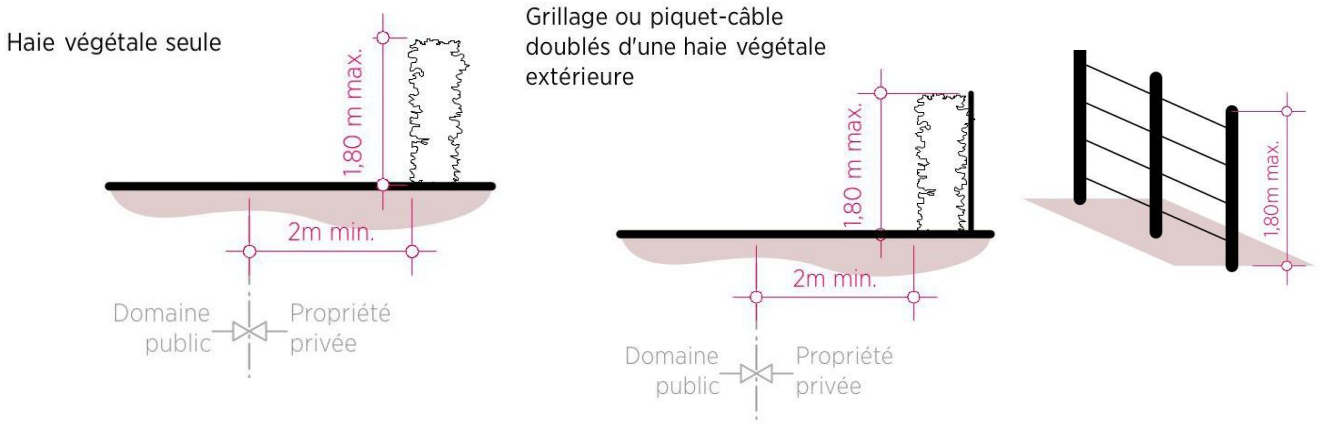
→ **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux. Les brise-vues ou panneaux occultants sont strictement interdits.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur.




Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, elles doivent respecter la transparence hydraulique. Elles doivent également prévoir des ouvertures adaptées permettant le passage de la petit faune (tels que les hérissons, les reptiles, et les amphibiens).

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles dont les spécificités techniques agricoles nécessitent des caractéristiques différentes.

→ **<u>Abris jardin ou abris pour les animaux</u>**

Les abris jardin ou abris pour les animaux doivent être de préférence d'aspect bois. Ils doivent être de couleur vert foncé ou marron ou bois naturel, les couleurs vives sont interdites.

## ARTICLE A.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les aires de stationnement doivent être plantées. La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Des espaces “tampons”, tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, pourront être aménagés par le pétitionnaire pour toute extension de l’habitation existante et toute création d’annexe et de nouveau bâtiment, à proximité d’une parcelle agricole.

### ARTICLE A.10 – STATIONNEMENT

Pour tous les types de construction, il n’y a aucune obligation en matière de stationnement dans le cas de projets de rénovation/reconstruction sans extension de la surface de plancher, et sans création de logements supplémentaires.

Les divisions de terrain, les transformations de bâti existant ou les changements de destination ne doivent pas aboutir à la suppression d’une place de stationnement sans qu’elle ne soit remplacée.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, et de leur fréquentation.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques

Le stationnement devra l’objet d’une insertion paysagère afin de limiter au maximum sont impact sur le paysage et les terres agricoles.

## *SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX*

### ARTICLE A.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l’article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu’ils supportent ou aux opérations qu’elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l’aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d’un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

## ARTICLE A.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » : elles sont soumises à l'avis du maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau, ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.
- pour les adductions d'eau dites « collectives privées », elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du RSD (arrêté préfectoral du 15/09/1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

En revanche, les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique en matière de protection des réseaux : « Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution ». Toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine est strictement interdite.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en

souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

# ZONE N

La zone naturelle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

## DIVISION EN SOUS-ZONES

Sans objet

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue ».

## ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

## RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

# SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

## ARTICLE N1.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article N.1.b. et N.2.

| | | N |
|---|---|---|
| **Destination** | **Exploitation agricole ou forestière** | |
| *Sous-destinations* | *Exploitation agricole* | Interdite |
| | *Exploitation forestière* | Autorisés sous conditions |
| **Destination** | **Habitation** | |
| *Sous-destinations* | *Logement* | Interdits |
| | *Hébergement* | |
| **Destination** | **Commerce et activités de service** | |
| *Sous-destinations* | *Artisanat et commerce de détail* | Interdits |
| | *Restauration* | |
| | *Commerce de gros* | |
| | *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* | |
| | *Hôtels* | |
| | *Autres hébergements touristiques* | |
| | *Cinéma* | |
| **Destination** | **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| *Sous-destinations* | *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées* | Interdits |
| | *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* | Autorisés sous conditions |
| | *Établissements d'enseignement, de santé et action sociale* | Interdits |
| | *Salles d'art et de spectacles* | Interdits |
| | *Équipements sportifs* | Interdits |
| | *Lieux de culte* | Interdits |
| | *Autres équipements recevant du public* | Interdits |
| **Destination** | **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** | |
| *Sous-destinations* | *Industrie* | Interdits |
| | *Entrepôt* | |
| | *Bureau* | |
| | *Centre de congrès et d'exposition* | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites.**

| Autres constructions, activités, usages et affectations des sols | |
|---|---|
| Aménagements légers liés à l'activité agricole, et à l'élevage (abris démontables pour les animaux, serres tunnels…) | Autorisés |
| Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme | Autorisés |
| Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings | Interdites |
| Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol | Interdites |
| Dépôts en plein air | Autorisés sous conditions |
| Le stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage. | Interdit |
| Tout remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants. | Interdits |
| Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) | Autorisés sous conditions |
| Affouillements et exhaussements du sol | Autorisés sous conditions |

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

**b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :**

Sont admises les constructions de la **destination « Exploitation forestière »** à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité forestière ;
- qu'elles soient limitées aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité forestière ;

Sont admis les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La nécessité technique de leur implantation en zone naturelle doit être démontrée.

Sont admis les **dépôts en plein air** à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité pastorale ou forestière (il peut s'agir de dépôts de bois, de produits agricoles…).

**Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone

Sont admis **les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils ne compromettre pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, et soit qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## ARTICLE N.2 - CONDITIONS D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

**En zone N sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ou à la qualité paysagère du site :**

- **L'extension des constructions existantes :**
  - L'extension de bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, et de bâtiments techniques est limitée aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité.
  - L'extension pour une habitation régulière à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire et de 200 m² de surface de plancher totale (y compris extension), à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.

- **Les annexes aux habitations existantes** (y compris les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole) à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone.
  - La surface d'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m² (abri jardin, garage…). Les annexes créées ne pourront être transformées en nouveaux logements. Les annexes doivent être réalisées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.
  - Est autorisée une piscine dont le bassin est limité à 50 m² d'emprise au sol, et son local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 6 m². Les piscines et leurs locaux techniques doivent être réalisées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.

# SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## ARTICLE N.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé, à l'exception :

- des annexes (hors piscine) dont l'emprise au sol doit être inférieure à 50 m².
- des piscines dont l'emprise au sol du bassin doit être inférieure à 50 m².
- des locaux techniques de piscines dont l'emprise au sol doit être inférieure à 6m².

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE N.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7,50 mètres à l'égout du toit, y compris les extensions.

Toutefois, la hauteur totale des constructions annexes des habitations ne doit pas dépasser 4,50 mètres.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE N.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Cas particulier des marges de recul aux abords des routes départementales

Les constructions doivent respectées les marges de recul identifiées sur les documents graphiques, ces marges correspondent à un recul de 10 m de l'axe des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé, à l'exception des annexes et piscines qui doivent être implantées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs,

## ARTICLE N.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

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

À ce titre, des écrans de verdures peuvent être demandés pour une meilleure insertion dans le site des bâtiments.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

→ **<u>En cas d'extension d'un bâti existant</u>**

Les extensions successives d'un bâtiment doivent former un ensemble cohérent, tant au niveau des volumes que de l'aspect et des matériaux. Les proportions du nouveau bâtiment doivent être adaptées aux volumes existants (largeur, longueur, hauteur). Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de préserver les éléments d'architecture traditionnelle.

L'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte.

→ **<u>Aspect extérieur des bâtiments techniques</u>**

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. La teinte blanche, noire et les couleurs vives sont interdites.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

→ **<u>Superstructures et installations techniques</u>**

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.
Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.
Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

→ **<u>Piscines</u>**

Les piscines auront une forme simple de type bassin. La teinte bleu turquoise n'est pas adaptée pour se fondre dans le paysage. Les tons verts ou foncés sont préconisés.

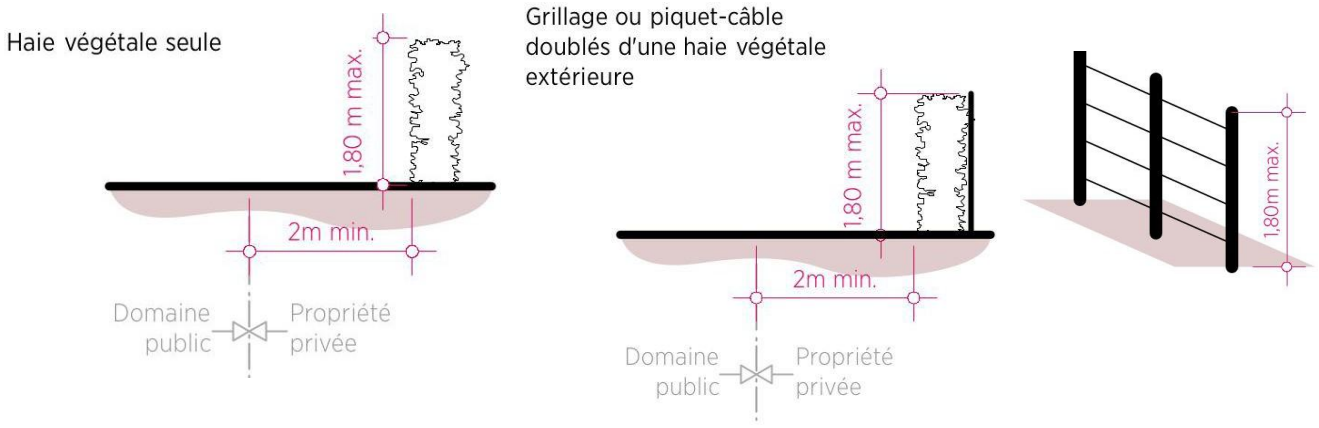
→ **<u>Clôtures</u>**

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux. Les brise-vues ou panneaux occultants sont strictement interdits.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une simple végétation,

- soit d'un grillage limité à 1m20 ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur,




Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, elles doivent respecter la transparence hydraulique. Elles doivent également prévoir, dans une bande de 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, des ouvertures adaptées permettant le passage de la petit faune (tels que les hérissons, les reptiles, et les amphibiens).

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles nécessaires au pastoralisme dont les spécificités techniques nécessitent des caractéristiques différentes.

→ **Abris jardin ou abris pour les animaux**

Les abris jardin ou abris pour les animaux doivent être de préférence d'aspect bois. Ils doivent être de couleur vert foncé ou marron ou bois naturel, les couleurs vives sont interdites.

## ARTICLE N.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager et doivent être plantées.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

### ARTICLE N.10 – STATIONNEMENT

Pour tous les types de construction, il n'y a aucune obligation en matière de stationnement dans le cas de projets de rénovation/reconstruction sans extension de la surface de plancher, et sans création de logements supplémentaires.

Les divisions de terrain, les transformations de bâti existant ou les changements de destination ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, et de leur fréquentation.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques

Le stationnement devra l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum sont impact sur le paysage et les espaces agricoles ou forestiers.

## *SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX*

### ARTICLE N.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

## ARTICLE N.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### → Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » : elles sont soumises à l'avis du maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau, ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.
- pour les adductions d'eau dites « collectives privées », elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du RSD (arrêté préfectoral du 15/09/1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

En revanche, les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique en matière de protection des réseaux : « Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution ». Toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine est strictement interdite.

### → Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### → Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

### → Réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en

souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

# LEXIQUE

*Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.*

**A**

**Accès**
L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

**Affouillements et exhaussements du sol**
Il s'agit des opérations de déblais ou de remblais du terrain naturel. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements ou exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres et qui porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m2 sont soumis à autorisation d'urbanisme conformément aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.

**Aléa**
Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel (crue, chute de blocs, avalanche, etc.), d'intensité et d'occurrence (possibilité de survenue) données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

**Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

**Aire de retournement**
Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour. Il doit être aménagé sous forme soit de place circulaire, de T ou de Y de retournement. Cet aménagement stabilisé doit permettre aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. On retrouve obligatoirement une aire de retournement pour les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieur à 50 m.

**Alignement**
L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (article L112-1 du code de la voirie routière).

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

**Arbres de hautes tiges**
Arbre dont les dimensions à l'âge adulte atteignent au moins 45 cm de diamètre de tronc à 1,5 mètre de hauteur et les frondaisons dépasseront les 4 mètres de hauteur

**Avant-corps**
Ensemble d'éléments formant une barrière destinée à protéger les personnes du risque de chute et à retenir les objets**.**

**B**

**Baie**
Ouverture ménagée dans une paroi extérieure servant à l'éclairage, le passage ou l'aération. Une paroi transparente ou translucide est considérée comme une baie (au sens de l'arrêté du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques et exigences thermiques).

**Bandeau**
Moulure horizontale ou verticale continue intégrée au nu extérieur d'une façade**.**

**Bande constructible**
Portion de terrain dans laquelle des constructions sont autorisées.
*Modalités de calcul : La profondeur d'une bande constructible se mesure à partir de la limite des voies ou emprises publiques existantes ou futures.*

**Bardage**
Revêtement de façade qui habille et protège les murs extérieurs d'un bâtiment. Il en existe de nombreux types, conçus dans des matériaux différents.

**Barreaudage**
Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon. Désigne une structure composée de barres généralement en métal ou en bois, disposées parallèlement ou en grille utilisée pour sécuriser ou délimiter un espace.

**Bâtiment**
Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Batardeau**
Panneau étanche occultant la partie basse d'une ouverture (porte, fenêtre,…) mis en place à l'occasion ou en prévention d'une crue.

**Bâtiment public**
Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage publique.

**Berges**
Berges d'un cours d'eau ou d'un lac, en pente, souvent escarpé, formé naturellement ou dû à la main de l'homme

**Bordure**
Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

**Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Changement de destination**

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment d'une destination ou sous-destination vers une autre définies par le code de l'urbanisme.

**Changement de destination et réduction de la vulnérabilité**

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements.

**Coefficient de jardin**

Un coefficient de jardin est appliqué dans plusieurs zones du PLU. Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un **coefficient de jardin**, doit comprendre une proportion minimale de « **surfaces libres perméables et de pleine terre** » favorables à la biodiversité et à la rétention des eaux pluviales. Est comptabilisée dans le coefficient de jardin, la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui remplit ces **trois conditions cumulatives :**

- être libre de toute construction,
- ne pas être imperméabilisée,
- être maintenue en pleine terre.

Précisions relatives aux espaces de pleine terre :

- ils peuvent être végétalisés et recevoir des plantations (espace laissé en terre naturelle, espace vert, pelouse, potager, bosquet…). Les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales sont comptabilisés dès lors qu'ils sont paysagers, perméables et non couvert (bassin de rétention, noue…).
- ils doivent présenter une continuité entre le sol et le sous-sol (les sols sur dalles ne sont pas comptabilisés comme des espaces de pleine terre),
- ils peuvent accueillir le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales),
- ils présentent une épaisseur de sol suffisante (au moins 1m) à compter de la surface afin d'assurer tout ou partie des différentes fonctions écologiques (stockage de carbone, infiltration de l'eau, support de végétation).

**Clôtures**

La clôture est tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

**Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments fors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

**Cote NGF**

Le Nivellement Général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français. Les repères altimétriques permettent de déterminer l'altitude en chaque point du territoire.

**Cote PHE ou cote des Plus Hautes Eaux**

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval.

La cote de réalisation imposée (par exemple PHE+30cm) constitue un minimum.

**Cote TN ou cote Terrain Naturel**

Cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

**D**

**Destination et sous destination**

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Elles sont précisées par arrêtés du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**Défrichement**

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre (article L134-1 du code forestier).

**E**

**Égout du toit**

Ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond à la partie basse des versants de toiture.
En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

**Emplacements réservés**

Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par un Plan Local d'Urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée.
Cet outil à disposition des collectivités territoriales est codifié à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

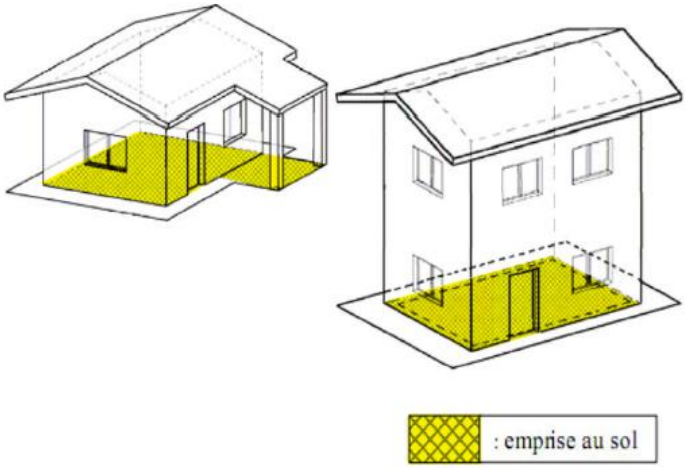
**Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

À chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions.

Les piscines, et les terrasses couvertes ou d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, constituent de l'emprise au sol.




**Emprise d'une voie**

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

**Emprises publiques**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, cheminements piétons inférieurs à 4 m, voie ferrée…

**Espace libre**

Les espaces libres correspondent à une surface du sol, partie du terrain, objet d'un projet de construction ou d'aménagement, sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

**Établissement recevant des populations vulnérables**

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

**Établissement stratégique**

Établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

**Étage en attique**

Dernier niveau d'une construction d'un gabarit inférieur à ceux des étages courants.

**Extension**

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

**F**

**Façades**
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

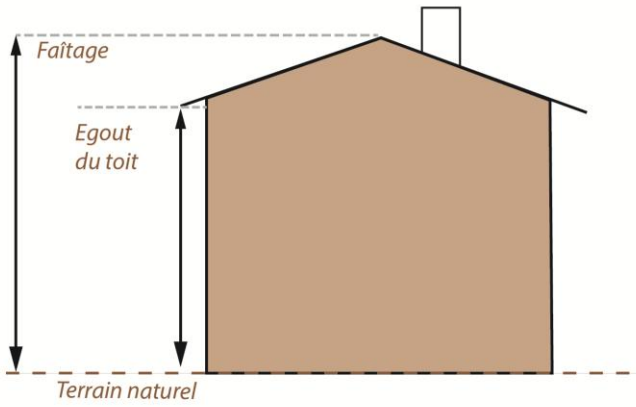
**Faîtage**
Pièce de recouvrement (ex. : tuiles faîtières) assurant la jonction entre les deux pans d'une toiture.

**Franc-bord**
Terrain en bordure d'un cours d'eau ou d'un canal.

**H**

**Hauteur**
**La hauteur totale** d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. **Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

**Schéma illustratif : mesures de la hauteur**




La **hauteur à l'égout du toit** d'un bâtiment se mesure au niveau de l'égout ou gouttière du toit ou le point le plus haut de l'acrotère.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur), accès aux toitures terrasses, balustrades et

**I**

**Ilot**
L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

**Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**
Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**Installations techniques**

Les installations techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires…).

**L**

**Limite séparative**

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

Local accessoire
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Local technique**
Un local technique est une partie d'un bâtiment en général fermée, destinée à recevoir des appareillages techniques : chaudière, climatiseurs, ascenseur,…). Le local technique peut faire partie du bâtiment ou lui être ajouté.

**M**

**Marge de recul**
La marge de recul est une limite d'implantation des constructions par rapport à la voie publique, parallèle à celle-ci. Elle est imposée par le PLU avec l'interdiction de construire dans l'espace concerné. Cet espace reste cependant propriété privée.

Cas particulier : Dans un giratoire, la marge de recul se mesure et se calcule par rapport à l'axe de la voie la plus à droite dans le sens de circulation. Donc forme un demi-cercle qui peut interférer avec une autre marge de RD. Est retenue l'enveloppe extérieure.

**Modification de construction**
Changement qui s'opère sur une construction, sans que sa nature s'en trouve fondamentalement altérée. Elle peut être en façade ou à l'intérieur de la construction.

**Mur bahut**
Un mur bahut, également connu sous les termes de « muret » ou « mur bas », est une structure construite généralement en béton, pierres, briques ou parpaings. Le mur bahut se distingue par sa faible hauteur et sert de base à une clôture ou une balustrade.

**Mur de soutènement**
Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de contenir les terres du terrain naturel. Il n'est pas soumis au code de l'urbanisme. Sa forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement…

**O**

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës :

- d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts…) dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif ;
- et de plusieurs bâtiments ou constructions.

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les lotissements ;
- les permis d'aménager ;
- les Associations Foncières Urbaines (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement d'ensemble garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

**Orientation d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du Plan Local d'Urbanisme. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites « sectorielles »)
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites « thématiques »)
- ou croiser ces deux approches (OAP dites « thématiques sectorisées »)

**Ouvrages publics et installations d'intérêt général**

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
-

**Ouvrage technique ou superstructure**

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée… .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

**Ouvrant**

Surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée....).

**P**

**Piscines**

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc… Ensemble des installations qui entourent ce bassin**.**

**Plancher aménagé**
Ensemble des surfaces habitables, ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

**"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"**
Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

**R**

**Retrait - prospect**
Le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est la distance séparant une constructions des voies et emprises publiques. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou future.
Le retrait par rapport aux limites séparatives est la distance séparant tout point de la façade d'une construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

**Reconstruction**
Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du code de l'urbanisme).

**Réhabilitation**
Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

**S**

**Saillie**
On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade, d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (seuils, socle, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, encadrement, garde-corps, marquise…).

**Servitude de passage**
Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre

l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.
Une servitude est une contrainte qui limite les conditions d'utilisation d'un bien immobilier (article 637 du code civil).

**Surface de plancher**
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des murs après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 m
- Des surfaces de planchers aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**T**

## Talweg
Le talweg est la ligne reliant les zones les plus déprimées du fond de la rivière, vallée, ravins ou autres formes allongées de relief.

## Terrain naturel
Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

## Terrasse tropézienne
Terrasse aménagée dans le rampant du toit permettant, par un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, l'aménagement d'un niveau dans le volume de toiture. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit), supérieurs (jusqu'au faîtage) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons).

## Toiture-terrasse
Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

**U**

**Unité foncière**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, n°264667).

## V

**Voie**
Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

**Voie en impasse**
Petite rue sans issue.

**Voie ouverte à la circulation générale**
Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

**Voie privée**
Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

**Voie (voirie) publique**
La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

**Vulnérabilité**
Conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.). Notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

## Z

**Zone refuge**
Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.

# ANNEXE 1 - PRINCIPES DE PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION (ALEA FORT)

## ARTICLE 1 : SONT INTERDITS DANS LES ZONES URBANISEES OU NON URBANISEES

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

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

**1a)** la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,

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

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

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

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

**1f)** la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,

**1g)** la création de nouvelles déchetteries,

**1h)** la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

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

**2)** la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

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

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

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

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

**7)** la création de nouveaux cimetières, ainsi que les extensions des cimetières existants,

## ARTICLE 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LES ZONES URBANISEES OU NON URBANISEES

**Article 2-1 : constructions nouvelles**

a) La reconstruction est admise sous réserve :
- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

e) L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

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

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

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

g) Dispositions strictement limitées au centre urbain :

* L'extension des bâtiments existants, même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements, est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),
- que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas les surfaces de plancher existantes.

Cette disposition n'est pas cumulative avec la suivante, création de bâtiments nouveaux.

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

* La création de bâtiments nouveaux est admise au niveau du TN sous réserve :

- que la création fasse suite à une démolition,
- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote PHE+30cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),
- que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 2 fois les surfaces de plancher existantes avant démolition.

Cette disposition n'est pas cumulative avec la précédente, extension des bâtiments existants.

Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions, pouvant être destinées à du logement.

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

**Article 2-2 : constructions existantes**

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

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

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

La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE est admise.
La création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

b) disposition strictement limitée au centre urbain : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants, même avec augmentation du nombre de logements, sont admis au niveau du sol existant (et non plus à PHE+30cm comme dans le reste des zones de danger), sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux sous la PHE ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

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

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces et d'étages en logements.

**Article 2-3 : autres projets et travaux**

a) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10m.

b) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

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

Pour les ***stations d'épuration,*** seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :
- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la PHE+30cm)4

Pour les ***déchetteries***, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.
A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

Pour les ***équipements portuaires :***
- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :
- la création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote PHE+30cm.
- la modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

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

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

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

e) L'***exploitation et la création de carrières*** sont admises sous réserve :
   - que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
   - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm.

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

Dans les seules zones urbaines, ces clôtures pourront être édifiées sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

h) Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

i) Les éoliennes sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm.

j) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
   - que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
   - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE ;
   - que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

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

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