

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME V

## REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CODOGNAN

Dossier d'Approbation

Juillet 2017



**G2C territoires**

Groupe Altereo – G2c territoires  
2 avenue Madeleine Bonnaud  
Parc d'activités point rencontre  
13770 Venelles

En partenariat avec :



**ECO-MED**

Bureau d'études d'expertise Naturaliste  
Agence de Marseille  
Tour Méditerranée  
65, av. Jules Cantini  
13298 Marseille cedex 20

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Codognan		
Nom du fichier	Tome 5 - Règlement	
Version	Dossier d'approbation – Juillet 2017	
Rédacteur	Emilie Déprés	
Vérificateur	Véronique Coquel	
Approbateur	Véronique Coquel	



Dispositions générales	2
Articles généraux	3
Définitions	12
Dispositions relatives aux zones urbaines (U)	22
Dispositions applicables à la zone UA	23
Dispositions applicables à la zone UB	31
Dispositions applicables à la zone UC	41
Dispositions applicables à la zone UE	51
Dispositions applicables à la zone UX	58
Dispositions applicables à la zone UY	66
Dispositions relatives aux zones à urbaniser (AU)	73
Dispositions applicables à la zone 2AU et le sous-secteur 2AUh	74
Dispositions applicables à la zone 2AUe	83
Dispositions relatives aux zones agricoles (A)	89
Dispositions applicables à la zone A	90
Dispositions relatives aux zones naturelles (N)	102
Dispositions applicables à la zone N	103
Protection et mise en valeur du patrimoine	113
6.1 Protection et mise en valeur du patrimoine écologique identifié au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme	114
6.2 Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	117
Dispositions applicables aux zones inondables	118
Dispositions applicables aux zones concernées par l'aléa débordement des cours d'eau	119
Lexique des zones inondables	143





# Dispositions générales

Articles généraux	3
Article 1 - Champ d'application territoriale	3
Article 2 - Division du territoire en zones	3
Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles	4
Article 4 - Reconstruction après sinistre	4
Article 5 - Droit de préemption urbain	4
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation	4
Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique	4
Article 8 - Alimentation en eau potable	5
Article 9 - Assainissement non collectif	6
Article 10 - Bruit	6
Article 11 - Reculs le long des voies nationales et départementales	6
Article 12 - Voie nouvelle publique et privée	6
Article 13 - Stationnement	8
Article 14 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses.	9
Article 15 - Autres éléments portés sur les plans de zonage	9
Article 16 - Les éléments repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	10
Article 17 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes	11
Article 18 - Canalisations et zones de danger	11
Définitions	12

# ARTICLES GENERAUX

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Codognan.

## Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques.

### 1. Les zones urbaines, dites U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

**La zone UA** est une zone urbaine à caractère central où les constructions sont implantées en ordre continu correspondant au centre historique et au hameau ancien, aujourd'hui englobé dans l'enveloppe urbaine. Elle est constituée d'un sous-secteur **UA1** correspondant au centre historique.

**La zone UB** est une zone urbaine en continuité du cœur de village, caractérisé par une forte densité et une mixité des fonctions.

**La zone UC** est une zone d'extension dense à vocation principalement résidentielle, de type pavillonnaire.

**La zone UE** est une zone urbaine rassemblant les équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est constituée du sous-secteur **UEs** correspondant aux ouvrages d'assainissement collectif.

**La zone UX** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques (artisanat, hangar).

**La zone UY** est une zone urbaine à vocation industrielle, correspondant à l'emprise de l'usine de béton.

### 2. Les zones à urbaniser, dites AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

**La zone 2AU** est une zone à urbaniser à court terme. La zone 2AU comprend deux sous-secteurs **2AUh** et **2AUe**, correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble.

**Le sous-secteur 2AUh**, correspondant à l'OAP d'entrée de ville Est, est à vocation d'habitat.

**Le sous-secteur 2AUe**, correspondant à l'OAP de la Cave et du Chai, est à vocation industrielle et agricole.

### 3. Les zones agricoles, dites A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

**La zone A** est une zone de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Le sous-secteur Ae** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) visant à permettre l'installation, l'aménagement de bassins en lien et nécessaires au fonctionnement de la cave et du chai.

### 4. Les zones naturelles, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

**La zone N** est une zone à protéger en raison : soit, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologiques ; soit, de l'existence d'une exploitation forestière ; soit, de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend un sous-secteur **NI**.

**Le sous-secteur NI** correspond à l'emprise du parcours de santé et des jardins familiaux, il s'agit d'une zone naturelle de loisir, faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

### Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : *«Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.».*

### Article 4 - Reconstruction après sinistre

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme : *«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.»*

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme : *« 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.».*

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones inondables repérées aux documents graphiques du PLU, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable.

### Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines, dites U, et à urbaniser, dites AU, de la commune ; ainsi que sur tout le territoire couvert par un plan d'aménagement de zone, ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

### Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

La commune de Codognan est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en 1996. Le document complet est annexé au PLU dans le chapitre relatif aux Servitudes d'Utilité Publique.

Le PPRi est en cours de révision sur la commune.





### Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

La commune de Codognan est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible, conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français et aux règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

A ce titre, de nouvelles règles de constructions parasismiques s'imposent, en fonction des catégories d'importance des bâtiments, équipements et installations proposées à l'article R.563-3.

Catégorie d'importance	Description
I	 Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	 Habitations individuelles. Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. Parcs de stationnement ouverts au public.
III	 ERP de catégories 1, 2 et 3. Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. Établissements sanitaires et sociaux. Centres de production collective d'énergie. Établissements scolaires.
IV	 Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques.

Dans cette optique, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, c'est désormais l'Eurocode 8 qui détermine la référence en termes de constructions parasismiques pour les bâtiments neufs de la classe dite « à risque normal ».

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 <sup>3</sup> ag=0,7 m/s <sup>2</sup>
Zone 3		PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> ag=1,1 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> ag=1,1 m/s <sup>2</sup>
Zone 4		PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> ag=1,6 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> ag=1,6 m/s <sup>2</sup>
Zone 5		CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> ag=3 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> ag=3 m/s <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

<sup>2</sup> Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

<sup>3</sup> Application obligatoire des règles Eurocode 8

## Article 8 - Alimentation en eau potable

### 1. Alimentation en eau par une ressource privée à usage unifamilial

En application de l'article L. 2224-9 du CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales), tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire.

Pour un usage sanitaire unifamilial, une analyse de l'eau de type P1 (à l'exception du chlore) définie dans l'arrêté ministériel du 11 janvier 2007 doit être réalisée et jointe à la déclaration en mairie. Le prélèvement et l'analyse sont effectués par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé (Article R 2224-22-1 du CGCT).

Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.



## 2. Alimentation en eau par une ressource privée pour d'autres usages (plurifamilial, transformation alimentaire, consommation par du public)

L'article L 1321-7 du code de la santé publique soumet à autorisation préfectorale et contrôle sanitaire analytique par l'agence régionale de santé (ARS), l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...).

### Article 9 - Assainissement non collectif

En cas d'absence de réseau d'assainissement dans un secteur constructible, notamment pour les zones A et N, les installations devront respecter les normes d'assainissement non collectif.

Ainsi, l'intégralité des installations doit être conforme à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et réalisée dans les règles de l'art. Les installations doivent recevoir l'attestation de conformité établie par l'autorité compétente en la matière, la communauté de communes Rhôny Vistre Vidourle, comme prévu par la réglementation en vigueur (notamment l'article L2224-8 du CGCT) et faire l'objet des contrôles périodiques réglementaires.

### Article 10 - Bruit

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage.

A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/07 4 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'œuvre doit fournir préalablement à toute construction, aménagement et exploitation, une étude acoustique confirmant l'absence de risque ou, le cas échéant, les moyens à mettre en œuvre pour le supprimer.

### Article 11 - Reculs le long des voies nationales et départementales

Au-delà des entrées d'agglomération, des reculs par rapport à l'axe des voies sont exigés, notamment au niveau de la :

- RN 113 régit par la **protection de l'environnement** issue de la loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier », relative à la maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles que les autoroutes, les déviations, les voies expressives et les routes classées à grande circulation. Un recul de 75 mètres est imposé.
- RD 1, RD 139 et RD 979, un recul de 25 mètres est imposés aux constructions.
- RD 104, un recul de 15 mètres est imposés aux constructions.

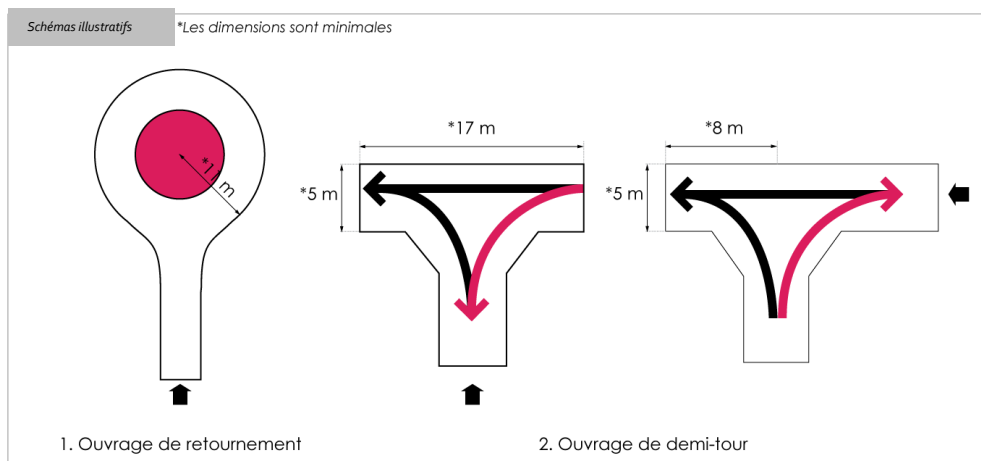
De même des regroupements d'accès pourront être imposés par le gestionnaire de la voirie.

### Article 12 - Voie nouvelle publique et privée

#### 1. Dispositifs de retournements dans les voies en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner ou de faire demi-tour (pompiers, ramassage des ordures ménagères, déménagements, ...).

Ces dispositifs devront être conformes aux dispositions fixées par le SDIS.



## 2. Caractéristiques des voies

La longueur des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, ouvrage de retournement inclus, sauf si une orientation d'aménagement et de programmation prévoit un prolongement ou une longueur d'impasse supérieure.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Largeur minimale de la plateforme de la chaussée	
Voies en impasse	5 mètres pour la voie 1,60 mètre pour les trottoirs accessibles aux PMR
Autres voies	5 mètres pour les voies en sens unique de circulation 8 mètres pour les voies à double sens de circulation
Largeur minimale de la chaussée	
Voies en impasse	5 mètres
Autres voies	4 mètres de chaussée pour les voies en sens unique de circulation 5,50 de chaussée mètres pour les voies à double sens de circulation

## 3. Voies piétonnes et pistes cyclables

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. La réalisation de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Les cheminements piétons et/ou cycles devront être compatibles avec les principes inscrits dans les orientations d'aménagement et de Programmation.

En ce qui concerne les sentiers piétons, ceux-ci devront avoir une largeur minimale de 2 mètres.

## Article 13 - Stationnement

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement.

### 1. Dispositions générales

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même.

Les places de stationnement à créer seront autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la construction.

### 2. Dimensionnement des places

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m<sup>2</sup> minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum. Cette règle s'applique aux aires de stationnement de plus de 5 unités
- pour une place de stationnement pour un véhicule de transport industriel : 40 m<sup>2</sup> minimum y compris les accès.

### 3. Stationnement des vélos

Toute opération d'ensemble à dominante habitat, de plus de trois logements, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

En conséquence, à l'exception des opérations d'habitat de moins de quatre logements, un local vélo sera prévu.

Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement.

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

- De sécurité : local clos et muni de dispositif pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositifs type arceaux scellés au sol) ;
- De confort : local couvert et éclairé.

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1m<sup>2</sup> par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- Pour les habitations collectives : 1m<sup>2</sup> par logement ou un emplacement par logement à partir du quatrième logement ;
- Pour les établissements d'enseignement et de formation : 30m<sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour 100 élèves.

## Article 14 - Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses.

La commune de Codognan est traversé par un pipeline, dont le tracé indicatif est reporté au plan de zonage du PLU.

Outre l'institution de Servitudes d'Utilité Publique (SUP), cette canalisation présente des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de sécurité (par leurs gestionnaires) afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Des études de danger ou de sécurité définissent trois types de zones (normalement fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels des installations classées soumises à autorisations) :

- zone de dangers très graves pour la vie humaine (DTG) avec effets létaux significatifs – 15 m de part et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- zone de dangers graves pour la vie humaine (DG) avec effets létaux – 20 m de part et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- zone de dangers significatifs pour la vie humaine (DS) avec des effets irréversibles – 30 m de part et d'autre de la canalisation : obligation d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de catégorie de la canalisation dont il a la gestion, en mettant en œuvre les dispositions compensatoires éventuelles.

Pour rappel, le code de l'Environnement impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT);
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés comme concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

## Article 15 - Autres éléments portés sur les plans de zonage

Le plan comporte aussi notamment :

- Les **espaces boisés classés** (EBC), article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont repérés au plan par un quadrillage semé de rond.  
Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.
- Les **emplacements réservés** (ER), identifiés au titre de l'article R151-34 4° du Code de l'Urbanisme, aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 6 du dossier de PLU.

- Les **éléments remarquables** en référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Les Servitudes Non Aedificandi.**  
Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures. Dès lors, les constructions doivent être implantées au-delà de ces espaces.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## Article 16 - Les éléments repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

En référence à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU, au travers du règlement, peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Sur la commune de Codognan, des éléments du patrimoine paysager particuliers sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection spécifique. Il s'agit de certains sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques.

### 1. Pour les corridors écologiques

Dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les **zones naturelles ou agricoles** : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune ;
- dans les **zones urbaines et à urbaniser**, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Les **aménagements des cours d'eau et de leurs abords** devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau, etc.).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des **mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.**

### 2. Pour les zones humides

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie.

Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les **zones humides existantes** et leur **fonctionnement hydraulique** devront être maintenus.

## Article 17 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus ;
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des « essences nobles » et autres essences de parc.

Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin.

## Article 18 - Canalisations et zones de danger

Codognan est concernée par une canalisation de transport de matières dangereuses (GRT GAZ) traversant la commune en son centre, et identifié sur le document graphique du règlement (cf. tome 4-1 plan de zonage).

Cette canalisation correspond à une SUP et elle est identifiée dans le tome 7 Servitudes d'Utilité Publique (SUP). A partir de cette canalisation, ont été instituées des zones de danger.

Le tracé de la canalisation et celui des zones de danger sont représentés sur le document graphique afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent ce type d'ouvrage et incite à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon disproportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (très graves, graves, significatifs)

Concernant les zones de danger, le règlement du PLU précise :

- Les ERP de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (à 150 mètres de la canalisation), sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel
- Dans la zone de danger significatif, c'est-à-dire à moins de 190 mètres de la canalisation des ouvrages, que GRT Gaz soit consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire

# DEFINITIONS

## A

### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### Acrotère

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

### Affouillement

Les affouillement et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un

affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### Alignement

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

### Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou les aménagements d'une construction existante depuis plus de cinq ans, sous réserve que la SDP de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher (SDP) de la construction ou de la partie de construction existante.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

### Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le

fonctionnement est lié à cette habitation

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, cave, remise, d'abri de jardin, piscine, d'abri vélos et poussettes, de bûcher, de local d'ordures ménagères ...
- ne pas être contiguës à une construction principale.

Un bâtiment, répondant aux conditions ci-dessus, qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

#### **Arbre de haute tige**

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

### **B**

#### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **C**

#### **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**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à délimiter un passage ou un espace.

#### **Coefficient de biotope par surface**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est la proportion entre les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle :

$CBS = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{surface de la parcelle}}$

#### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

→ Voir définition emprise au sol.

#### **Construction nouvelle**

Les extensions, hors piscine, des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle.

#### **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 que portique, pergola, porche... ne constituent pas des constructions contiguës.

#### **Continuité écologique**

Le réseau écologique – ou continuité écologique – désigne un ensemble de milieux aquatiques ou terrestres qui relient entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces. Ils sont constitués des réservoirs de biodiversité (espaces de biodiversité remarquable, dans lesquels les espèces trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie) et des corridors écologiques (axes de communication biologiques entre les réservoirs de biodiversité).

#### **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère



régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

## D

### Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### Desserte

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

### Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

- **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Selon l'article R123-9-1 du Code de l'Urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une

résidence universitaire équivalent à un logement.

- **Hébergement hôtelier** : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).
- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés, ou de personnes physiques, et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, recherche et développement, informatique... (Cf. article R520-1-1 du code de l'urbanisme)
- **Commerces** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi qu'à leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- **Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activités : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités

françaises du secteur des métiers et de l'artisanat.

- **Industrie** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôts ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- **Entrepôt** : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comprenant pas d'activités de fabrication, de transformation, ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.
- Construction et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Un établissement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.
- **Exploitation agricole ou forestière** : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

## E

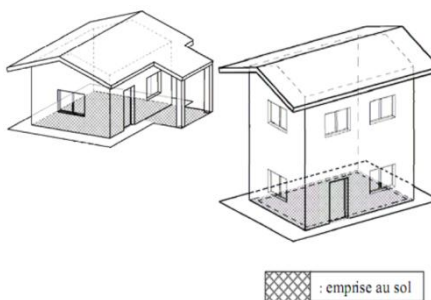
### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction.

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.

Le **coefficient d'emprise au sol** exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie publique.



### Emplacement Réservé

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

### Emprises publiques

Constitue une emprise publique pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles.

Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

Par exception, en zone UIC, le terme emprise publique s'applique aux parcs et jardins publics compris dans ladite zone.

#### **Espaces boisés**

Sont considérés comme formations boisées des formations végétales constituées par des arbres ou des arbustes qui satisfont aux conditions suivantes :

- Soit, être constituées de tiges pouvant être recensées (diamètre à 1,30 m du sol égal ou supérieur à 7,5 cm) dont le couvert apparent (projection de leur couronne au sol) est d'au moins 10% de la surface du sol.
- Soit, présenter une densité à l'hectare d'au moins 500 jeunes tiges on recensables (plants-rejets-semis), vigoureuses, bien conformées, bien réparties.
- Avoir une surface d'au moins 5 ares avec une largeur de cime d'au moins 15 mètres.

#### **Espaces boisés classés**

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier

et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Espèces locales**

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région Languedoc-Roussillon et reste pérenne même sans gros entretien.

#### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

#### **F**

#### **Façade**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

#### **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

## H

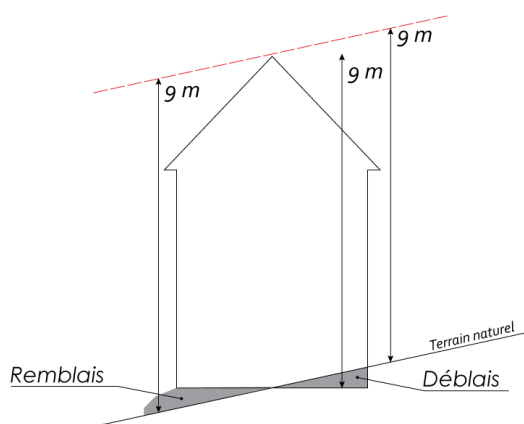
### Hauteur

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la constructions réclame un **déblai** sur le terrain initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la constructions réclame un **remblai** sur le terrain initial.

Déf. hauteur



### Hauteur au faîtage

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

### Hauteur à l'égout du toit

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'à la limite ou ligne basse d'un pan d'ouverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

## I

### Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

**Installations classées pour la protection de l'environnement** ou **ICPE** (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine*

archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »

**L**

**Limite séparative**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ou qui sont situées à l'opposé de celle-ci ;
- les limites jointives de l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou

brisures.



**Opération d'aménagement d'ensemble**

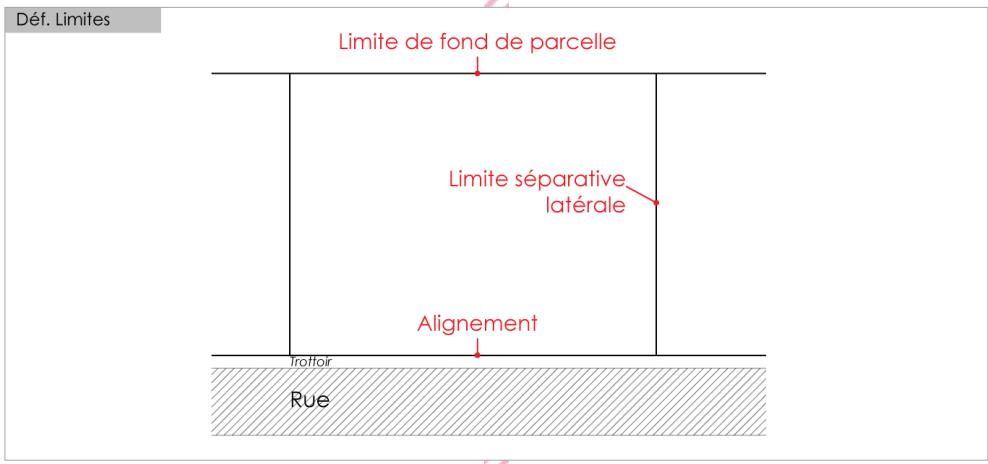
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménagement, les permis valant division, les permis groupés, etc.

**Ouvrages publics**

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...



## R

**Reconstruction à l'identique** (article L111-15 code de l'urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## S

### Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

### Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

### Sous-sol

Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50m à 1,50m).

### Stationnement

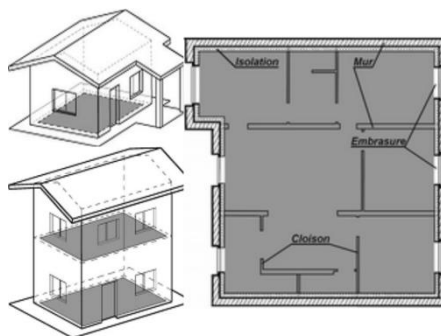
→ Voir article 13 des dispositions générales

### Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.



## T

### Terrain Naturel (TN)

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

### Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### Terrasses tropéziennes

Les terrasses tropéziennes sont des terrasses aménagées en remplacement d'une partie de la toiture de la maison, dans les combles inutilisés.

## V

### Voie

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout

espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

**Voirie**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme (trottoirs compris). Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.





# 2

## Dispositions relatives aux zones urbaines (U)

Dispositions applicables à la zone UA	23
Dispositions applicables à la zone UB	31
Dispositions applicables à la zone UC	41
Dispositions applicables à la zone UE	51
Dispositions applicables à la zone UX	58
Dispositions applicables à la zone UY	66

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine à caractère central où les constructions sont implantées en ordre continu correspondant au centre historique et au hameau ancien, aujourd'hui englobé dans l'enveloppe urbaine. La zone UA comporte un sous-secteur UA<sub>1</sub> correspondant au centre historique au Nord de la commune

**L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.**

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Pour Rappel** : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

Dans la zone UA et le sous-secteur UA<sub>1</sub>, sont interdits :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les entrepôts ;
- Les activités agricoles et/ou forestières

Les terrains de camping ou de caravanning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Pour Rappel** : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

**Tout programme de construction à usage d'habitation d'au moins 5 logements devra comporter au moins 20 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.**

Dans la zone UA et le sous-secteur UA<sub>1</sub>, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale)

ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

#### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

#### 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

### 3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Pour la rétention, le ratio suivant est imposé dans le zonage pluvial de la commune:

- Pour les nouvelles constructions individuelles : un volume de rétention de  $100\text{m}^3/\text{ha}$  imperméabilisé et un débit de fuite de  $7\text{l/s/ha}$ .
- Pour les opérations d'ensemble : un volume de rétention de  $100\text{m}^3/\text{ha}$ , avec un volume minimal de  $15\text{m}^3$  et un débit de fuite de  $7\text{l/s/ha}$ .

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Dispositions générales

Sauf, indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer.

Si la façade de la construction est de plus de 10 mètres, des décrochés de façades sont autorisés, mais l'alignement doit être poursuivi grâce au muret de clôture.

### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur les deux limites séparatives;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres, tous débords confondus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où les travaux ne viennent pas aggraver ce non-respect.

### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux piscines.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article 10 - Hauteur maximale des constructions

### 1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 7 mètres.

### 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites en respectant une hauteur de 2 mètres maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

### 3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

*modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

## 1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

## 2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

## 3. Matériaux et enduits

### 3.1. Les façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

### 3.2. Les cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### 3.3. Les toitures

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

#### 4. Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des bâtiments contigus. Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La façade commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de façade ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en saillie et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en saillie, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'acrotère ou l'égout des toitures. Elles seront intégrées à l'architecture des bâtiments.

#### 5. Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

#### 6. Toitures

##### 6.1. Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

##### 6.2. Les débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

##### 6.3. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture et ne devront pas dénaturer la prescription de l'article 3.3 les toitures du présent article.

## 7. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

**Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante habitat**, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement du projet inséré au Plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Elles seront constituées :

- Soit d'un système à claire voie ;
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie et doublé d'une haie d'espèces locales et variées respectant les règles de l'article 13 de chaque zone.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale respectant les dispositions des articles 10 de chaque zone. Il sera enduit dans un ton proche de la pierre locale avec un enduit de finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché ». Il sera limité à 30% du linéaire de clôture, et situé en priorité en continuité des annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages et les bâches sont interdits.

Aux abords des cours d'eau, canaux, valats et dans les zones soumises à risque d'inondation par débordement (aléas fort et modéré), les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Se reporter au plan 4.2 Aléa inondation.

## 8. Restauration de bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

## 9. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## Article 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.



Lorsque des travaux d'extension d'une construction existante sont programmés, ces travaux doivent intégrer la satisfaction des besoins en stationnement engendrés par l'extension ainsi que la satisfaction des besoins en stationnement de la construction existante qui ne seraient pas satisfaits à ce jour.

### Article 13 - Espaces libres et plantations

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

#### 1. Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, **les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver**, repérés sur le document graphique, sont soumis à la réglementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone **UB** est une zone urbaine en continuité du cœur de village, caractérisé par une forte densité et une mixité des fonctions.

**L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.**

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Pour Rappel** : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

Dans la zone UB, **sont interdits** :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les entrepôts ;
- Les activités agricoles et/ou forestières.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Pour Rappel** : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

**Tout programme de construction à usage d'habitation d'au moins 5 logements devra comporter au moins 20 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.**

Dans la zone UB, **sont autorisés sous conditions** :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
  
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

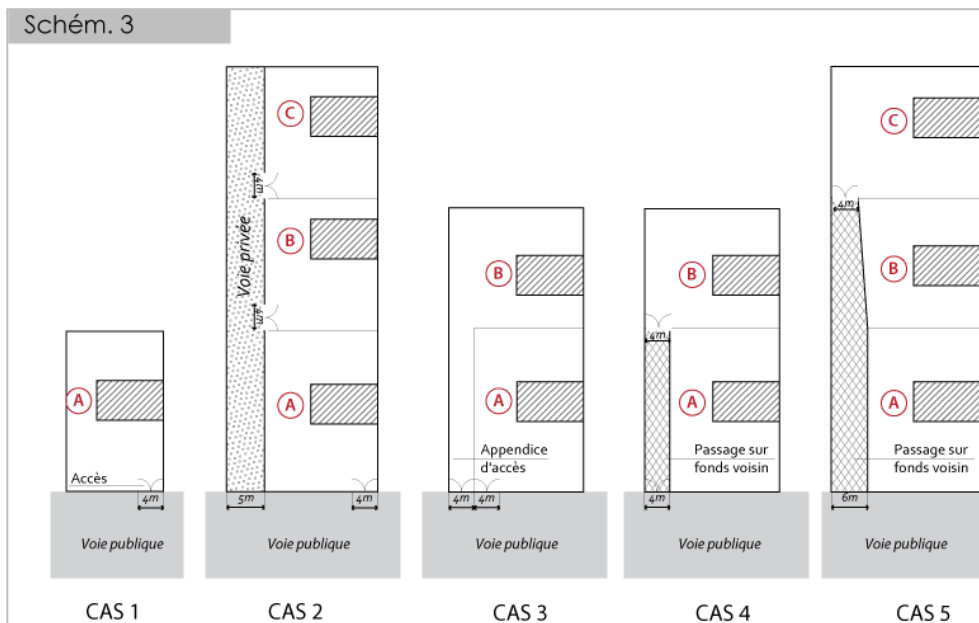
*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 2).
- Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 m. (cas 3).
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4 et 5).
- Dans le cas d'une construction réalisée en double front, avec passage sur fond voisin, la largeur de la voie à prévoir est au minimum de 4 m (cas 4).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front, avec passage sur fond voisin, et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 6 m (cas 5).
- Au-delà de 4 constructions, une aire de retournement pourra être requise, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.



En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

## 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article 4 - Desserte par les réseaux

### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

### 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

### 3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Pour la rétention, le ratio suivant est imposé dans le zonage pluvial de la commune :

- Pour les nouvelles constructions individuelles : un volume de rétention de  $100\text{m}^3/\text{ha}$  imperméabilisé et un débit de fuite de  $7\text{l/s/ha}$ .
- Pour les opérations d'ensemble : un volume de rétention de  $100\text{m}^3/\text{ha}$ , avec un volume minimal de  $15\text{m}^3$  et un débit de fuite de  $7\text{l/s/ha}$ .

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Dispositions générales

Sauf, indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer ;
- Soit en respectant un retrait de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ;
- Soit en continuité de l'alignement constitué des constructions voisines.

## 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur deux limites séparatives ;
- Soit sur une limite séparative et en respectant un retrait par rapport à la limite opposée au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres, tous débords confondus.

### 2. Dispositions particulières

Les annexes aux constructions pourront s'implanter en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux piscines.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article 10 - Hauteur maximale des constructions

### 1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 8 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 7 mètres.

### 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites en respectant une hauteur de 1,70 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

### 3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

### 2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### 3. Matériaux et enduits

#### 3.1. Les façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

#### 3.2. Les cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

#### 3.3. Les toitures

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

#### 4. Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des bâtiments contigus. Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La façade commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de façade ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en saillie et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en saillie, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'acrotère ou l'égout des toitures. Elles seront intégrées à l'architecture des bâtiments.

#### 5. Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

#### 6. Toitures

##### 6.1. Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

##### 6.2. Les débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

##### 6.3. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis



à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture et ne devront pas dénaturer la prescription de l'article 3.3 les toitures du présent article

## 7. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

**Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante habitat**, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement du projet inséré au Plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Elles seront constituées :

- Soit d'un système à claire voie ;
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie et doublé d'une haie d'espèces locales et variées respectant les règles de l'article 13 de chaque zone.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale respectant les dispositions des articles 10 de chaque zone. Il sera enduit dans un ton proche de la pierre locale avec un enduit de finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché ». Il sera limité à 30% du linéaire de clôture, et situé en priorité en continuité des annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages et les bâches sont interdits.

Aux abords des cours d'eau, canaux, valats et dans les zones soumises à risque d'inondation par débordement (aléas fort et modéré), les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Se reporter au plan 4.2 Aléa inondation.

## 8. Restauration de bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

## 9. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## Article 12 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

### 1. Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'habitat : 2 places par logement ;
- De commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- De bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- D'hôtellerie : 1 place par chambre et 1 place tout les 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtel-restaurant, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;
- D'artisanat : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- De service public et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

### 2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

## Article 13 - Espaces libres et plantations

### 1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque unité foncière, au minimum **30% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

### 2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être **d'essence locale**, de type **méditerranéen**, en **évitant les plantes allergènes et invasives**.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

### 3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essence locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

### 4. Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, **les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à**

**conserver**, repérés sur le document graphique, sont soumis à la réglementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone d'extension dense à vocation principalement résidentielle, de type pavillonnaire.

**L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.**

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

La zone UC est concernée en tout ou partie par l'emprise des zones de danger identifiées par la présence de la canalisation de transport de matières dangereuses (GRT GAZ). Se référer à l'article 18 des dispositions générales.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Pour Rappel** : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer à l'article 7 du présent règlement.

Dans la zone UC, **sont interdits** :

- Les activités commerciales ;
- Les activités d'hébergements hôteliers ;
- Les activités artisanales, sauf celles mentionnés à l'article 2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les entrepôts ;
- Les activités agricoles et/ou forestières.

Les terrains de camping ou de caravanning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Pour Rappel** : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer à l'article 7 du présent règlement

**Tout programme de construction à usage d'habitation d'au moins 5 logements devra comporter au moins 20 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.**

Dans la zone UC, **sont autorisés sous conditions** :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

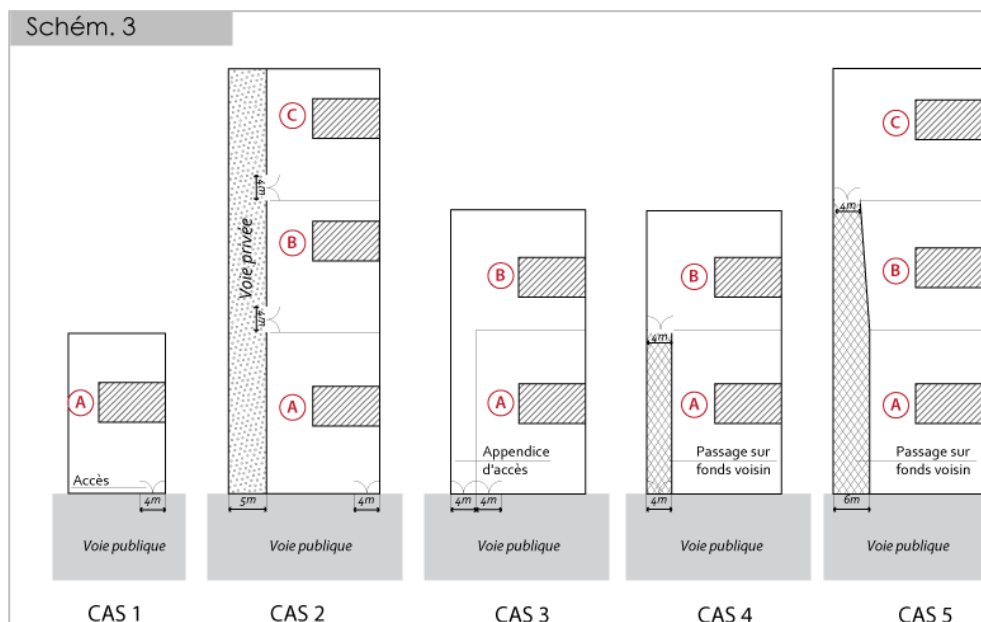
*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 2).
- Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 m. (cas 3).
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4 et 5).
- Dans le cas d'une construction réalisée en double front, avec passage sur fond voisin, la largeur de la voie à prévoir est au minimum de 4 m (cas 4).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front, avec passage sur fond voisin, et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 6 m (cas 5).
- Au-delà de 4 constructions, une aire de retournement pourra être requise, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.



En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

**La création de nouveaux accès sur la RN 113 est interdite.**

## 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article 4 - Desserte par les réseaux

### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

### 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

### 3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Pour la rétention, le ratio suivant est imposé dans le zonage pluvial de la commune :

- Pour les nouvelles constructions individuelles : un volume de rétention de  $100\text{m}^3/\text{ha}$  imperméabilisé et un débit de fuite de  $7\text{l/s/ha}$ .
- Pour les opérations d'ensemble : un volume de rétention de  $100\text{m}^3/\text{ha}$ , avec un volume minimal de  $15\text{m}^3$  et un débit de fuite de  $7\text{l/s/ha}$ .

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Dispositions générales

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- En respectant un retrait de 4 mètres par rapport à l'emprise de la voie, tous débords confondus.

## 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4 mètres, tous débords confondus.

### 2. Dispositions particulières

Les annexes aux constructions pourront s'implanter en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux piscines.

### 3. Servitudes non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés dans les articles 6 et 7 de la présente zone.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article 10 - Hauteur maximale des constructions

### 1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 7 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 7 mètres.

La hauteur des constructions à vocation de service public ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder :

- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 12 mètres par rapport au terrain naturel.



## 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites en respectant une hauteur de 1,70 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

## 3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

### 2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### 3. Matériaux et enduits

#### 3.1. Les façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

#### 3.2. Les cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### 3.3. Les toitures

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

### 4. Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

### 5. Toitures

#### 5.1. Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

#### 5.2. Les débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

#### 5.3. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture et ne devront pas dénaturer la prescription de l'article 3.3 les toitures du présent article.

## 6. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

**Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante habitat**, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement du projet inséré au Plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Elles seront constituées :

- Soit d'un système à claire voie ;
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie et doublé d'une haie d'espèces locales et variées respectant les règles de l'article 13 de chaque zone.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale respectant les dispositions des articles 10 de chaque zone. Il sera enduit dans un ton proche de la pierre locale avec un enduit de finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché ». Il sera limité à 30% du linéaire de clôture, et situé en priorité en continuité des annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages et les bâches sont interdits.

Aux abords des cours d'eau, canaux, valats et dans les zones soumises à risque d'inondation par débordement (aléas fort et modéré), les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Se reporter au plan 4.2 Aléa inondation.

## 7. Restauration de bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

## 8. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## Article 12 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

### 1. Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'habitat : 2 places par logement ;
- De bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- D'artisanat : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- De service public et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

### 2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

## Article 13 - Espaces libres et plantations

### 1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque unité foncière, au minimum **40% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

### 2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être **d'essence locale**, de type **méditerranéen**, en **évitant les plantes allergènes et invasives**.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

### 3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essence locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

### 4. Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, **les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver**, repérés sur le document graphique, sont soumis à la réglementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;

- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine rassemblant les équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est constituée du sous-secteur UEs correspondant aux ouvrages d'assainissement collectif.

**L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.**

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

Le sous-secteur UEs est concerné par l'emprise des zones de danger identifiées par la présence de la canalisation de transport de matières dangereuses (GRT GAZ). Se référer à l'article 18 des dispositions générales.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

**Sur l'ensemble de la zone UE et du sous-secteur UEs,** toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

Sur la zone UE, hors sous-secteur UEs, **sont autorisés sous conditions :**

- Les services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances avec les constructions déjà présentes dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensable aux constructions et installations autorisées dans la zone.
  
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le sous-secteur UEs, **sont autorisés sous conditions :**

- Les services publics ou d'intérêt collectif étroitement liés aux ouvrages d'assainissement collectif.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 3m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

#### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

#### 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

### 3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

## Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Dispositions générales

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

- En respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres, tous débords confondus.

### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 3. Servitudes non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés dans les articles 6 et 7 de la présente zone.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

## Article 10 - Hauteur maximale des constructions

### 1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 9 mètres.

### 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites en respectant une hauteur de 1,70 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

### 3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## 1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

## 2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

## 3. Matériaux et enduits

### 3.1. Les façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

### 3.2. Les cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### 3.3. Les toitures

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dument justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

## 4. Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

## 5. Toitures

### 5.1. Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

### 5.2. Les débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

### 5.3. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture et ne devront pas dénaturer la prescription de l'article 3.3 les toitures du présent article.

## 6. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages et les bâches sont interdits.

Aux abords des cours d'eau, canaux, valats et dans les zones soumises à risque d'inondation par débordement (aléas fort et modéré), les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Se reporter au plan 4.2 Aléa inondation.

## 7. Restauration de bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

### **8. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs**

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## **Article 12 - Stationnement**

Non règlementés.

## **Article 13 - Espaces libres et plantations**

### **1. Règle quantitative**

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement.

### **2. Règle qualitative**

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen. Les essences fortement allergènes et invasives sont à éviter.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

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

### **3. Dispositions particulières**

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et d'arbustes. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale de la commune.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine à vocation d'activités économiques (artisanat, hangar).

**L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.**

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

La zone UX est concernée en tout ou partie par l'emprise des zones de danger identifiées par la présence de la canalisation de transport de matières dangereuses (GRT GAZ). Se référer à l'article 18 des dispositions générales.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

Dans la zone UX, **sont interdits** :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la zone.

Les terrains de camping ou de caravanning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

Dans la zone UX, **sont autorisées sous conditions** :

- Les constructions destinées aux activités commerciales ;
- Les constructions destinées aux activités artisanales ;
- Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions destinées aux bureaux liées et nécessaires au fonctionnement des activités de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements de la zone réalisés sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activités, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

#### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

#### 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations

souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

### 3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

## Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Dispositions générales

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

- Soit à l'alignement du domaine public ;
- Soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies.

### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant par les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4 mètres, tous débords confondus.

### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 3. Servitudes non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés dans les articles 6 et 7 de la présente zone.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article 10 - Hauteur maximale des constructions

### 1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 9 mètres.

### 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites en respectant une hauteur de 1,70 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.



### 3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 1. Dispositions générales

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

### 2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### 3. Architecture

La volumétrie doit être de forme simple et exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halls d'expositions...). A partir du programme (locaux de travail, ateliers, bureaux ...), l'organisation des volumes et l'utilisation des matériaux s'adapteront aux différents usages, dans un souci de confort et de diversité d'espaces.

La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement architectural et végétal soigné. Au-delà de 20 mètres de long, a fortiori, si elles sont pleines, les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

L'entrée de la parcelle devra être harmonisée avec le style architectural du bâtiment (couleur du bâtiment, de l'enseigne, mobilier d'éclairage).

## 4. Matériaux et enduits

### 4.1. Les façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Les façades totalement vitrées sont à éviter, en raison de leur caractère particulièrement accidentogènes pour les oiseaux.

### 4.2. Les matériaux

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton...) les teintes issues des laquages industriels et d'application in situ seront choisis dans la gamme de gris, de préférence foncée, tandis que les couleurs claires et vives seront à prohiber. Dans tous les cas c'est la qualité du projet architectural qui déterminera la bonne tonalité.

En toiture, les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires- plaques sombres). Dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïque, ceux-ci devront être bien intégrés aux toitures des bâtiments.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts est proscrit.

Sont interdites, les imitations de matériaux de type faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois...

Matériaux préconisés de type ou d'aspect :

- le béton : brut poli, lasuré, banché,
- l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage – dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN...) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées,
- les produits verriers

Le choix précis des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant.

Les couleurs employées pour les différents éléments architecturaux devront favoriser une insertion harmonieuse des constructions dans le paysage et l'environnement... Une étude de coloration devra être présentée lors du dépôt de permis de construire.

## 5. Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des bâtiments contigus. Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La façade commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de façade ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en saillie et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en saillie, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'acrotère ou l'égout des toitures. Elles seront intégrées à l'architecture des bâtiments.

## **6. Toitures**

### **6.1. Les pentes**

Les toitures terrasse sont autorisées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins. Elles pourront être végétalisées favorisant dans ce cas la gestion hydraulique par rétention. Les édicules techniques ne devront pas dépasser le niveau de l'acrotère ou bien être soigneusement carénés en harmonie avec les revêtements de la façade.

Elles peuvent être en tuiles rondes, dans certains cas en bacs acier avec des pentes inférieures ou égales à 30%.

## **7. Enseignes**

Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au dessus de la façade, ou sur le mur du portail. Sur la façade du bâtiment, elles devront être conçues pour participer à la qualité architecturale en valorisant l'entrée principale ou en faisant une partie d'un élément architectural tel que le couronnement du bâtiment.

Les enseignes sur panneaux libres ainsi que les enseignes lumineuses sont interdites.

## **8. Local poubelles**

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des emprises publiques de la zone. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail.

## **9. Eclairage**

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

## **10. Aires de stockage extérieur**

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockages extérieures de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences locales variées et persistantes.

## **11. Eclairage**

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

## **12. Aires de stockage extérieur**

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockages extérieures de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences locales variées et persistantes.

## **13. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs**

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## Article 12 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

### 1. Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- De commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- D'artisanat : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- D'industrie : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- D'entrepôt : 1 place par 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- De bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- De service public et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

### 2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

## Article 13 - Espaces libres et plantations

### 1. Règle quantitative

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement.

### 2. Règle qualitative

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen. Les essences fortement allergènes et invasives sont à éviter.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

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

### 3. Dispositions particulières

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et d'arbustes. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale de la commune.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine à vocation industrielle, correspondant à l'emprise de l'usine de béton.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UY, toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UY, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

### Section II – Conditions de l'occupation du sol

#### Article 3 - Accès et voirie

##### 1. Accès

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte*

tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès ne pourra se faire que par l'accès industriel, existant à la date d'approbation du PLU, autorisé et aménagé sur la RD 104.

## 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

## Article 4 - Desserte par les réseaux

### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

### 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

### 3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

#### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Dispositions générales

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'emprise des voies.

#### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant par les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4 mètres, tous débords confondus.

#### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent par aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article 10 - Hauteur maximale des constructions

### 1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 12 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 15 mètres par rapport au terrain naturel.

### 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites en respectant une hauteur de 1,70 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

### 3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 1. Dispositions générales

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

### 2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### 3. Architecture

La volumétrie doit être de forme simple et exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halls d'expositions...). A partir du programme (locaux de travail, ateliers, bureaux ...), l'organisation des volumes et l'utilisation des matériaux s'adapteront aux différents usages, dans un souci de confort et de diversité d'espaces.

La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement architectural et végétal soigné. Au-delà de 20 mètres de long, a fortiori, si elles sont pleines, les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.



Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

L'entrée de la parcelle devra être harmonisée avec le style architectural du bâtiment (couleur du bâtiment, de l'enseigne, mobilier d'éclairage).

## 4. Matériaux et enduits

### 4.1. Les façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Les façades totalement vitrées sont à éviter, en raison de leur caractère particulièrement accidentogènes pour les oiseaux.

### 4.2. Les matériaux

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton...) les teintes issues des laquages industriels et d'application in situ seront choisis dans la gamme de gris, de préférence foncée, tandis que les couleurs claires et vives seront à prohiber. Dans tous les cas c'est la qualité du projet architectural qui déterminera la bonne tonalité.

En toiture, les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires- plaques sombres). Dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïque, ceux-ci devront être bien intégrés aux toitures des bâtiments.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts est proscrit.

Sont interdites, les imitations de matériaux de type faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois...

Matériaux préconisés de type ou d'aspect :

- le béton : brut poli, lasuré, banché,
- l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage – dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN...) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées,
- les produits verriers

Le choix précis des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant.

Les couleurs employées pour les différents éléments architecturaux devront favoriser une insertion harmonieuse des constructions dans le paysage et l'environnement... Une étude de coloration devra être présentée lors du dépôt de permis de construire.

## 5. Toitures

### 5.1. Les pentes

Les toitures terrasse sont autorisées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins. Elles pourront être végétalisées favorisant dans ce cas la gestion hydraulique par rétention. Les édicules techniques ne

devront pas dépasser le niveau de l'acrotère ou bien être soigneusement carénés en harmonie avec les revêtements de la façade.

Elles peuvent être en tuiles rondes, dans certains cas en bacs acier avec des pentes inférieures ou égales à 30%.

## 6. Enseignes

Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au dessus de la façade, ou sur le mur du portail. Sur la façade du bâtiment, elles devront être conçues pour participer à la qualité architecturale en valorisant l'entrée principale ou en faisant une partie d'un élément architectural tel que le couronnement du bâtiment.

Les enseignes sur panneaux libres ainsi que les enseignes lumineuses sont interdites.

## 7. Local poubelles

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des emprises publiques de la zone. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail.

## 8. Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

## 9. Aires de stockage extérieur

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockages extérieures de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences locales variées et persistantes.

# Article 12 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

### 1. Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'industrie : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- De service public et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

### 2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

## Article 13 - Espaces libres et plantations

### 1. Règle quantitative

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement.

### 2. Règle qualitative

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen. Les essences fortement allergènes et invasives sont à éviter.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

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

### 3. Dispositions particulières

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et d'arbustes. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale de la commune.

# 3.

## Dispositions relatives aux zones à urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 2AU et le sous-secteur 2AUh	74
Dispositions applicables à la zone 2AUe	83

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ET LE SOUS-SECTEUR 2AUH

La zone **2AU** est une zone à urbaniser à court terme. La zone 2AU comprend un sous-secteur **2AUh**, correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble.

- Le sous-secteur **2AUh**, correspondant à l'OAP d'entrée de ville Est, est à vocation d'habitat.

Les règles des articles 6, 7, 9, 12 et 13 de la présente zone s'appliquent à l'opération.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

La zone 2AU est concernée par l'emprise des zones de danger identifiées par la présence de la canalisation de transport de matières dangereuses (GRT GAZ). Se référer à l'article 18 des dispositions générales.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

Sur l'ensemble de la zone **2AU** et du sous-secteur **2AUh**, toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### Article 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

**Tout programme de construction à usage d'habitation d'au moins 5 logements devra comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.**

Dans la zone 2AU et le sous-secteur 2AUh, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Le sous-secteur 2AUh correspond à une seule opération d'aménagement d'ensemble, devant comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux, sous réserve :

- De la compatibilité du projet avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

#### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés, et doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

## 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

## 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

## 3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Pour la rétention, le ratio suivant est imposé dans le zonage pluvial de la commune :

- Dans la zone 2AU, hors sous-secteurs 2AUh et 2AUe, les futures constructions doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale.
- Dans le sous-secteur 2AUh **uniquement**, les ratios sont les suivants :
  - Pour les opérations d'ensemble : un volume de rétention de 100m<sup>3</sup>/ha, avec un volume minimal de 15m<sup>3</sup> et un débit de fuite de 7l/s/ha.

## 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Dispositions générales

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, **dans la zone 2AU**, hors sous-secteur 2AUh, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux emprises des voies.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, **dans le sous-secteur 2AUh**, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit, en respectant un alignement par rapport à la voie ;
- Soit, en respectant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies.

En bordure de la RN 113, les constructions devront respecter les reculs figurants au plan de zonage, 25 mètres.

### 2. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Dispositions générales

**Dans la zone 2AU et le sous-secteur 2AUh**, les constructions doivent s'implanter :

- Soit, sur deux limites séparatives ;
- Soit, sur une limite séparative, en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres, tous débords confondus, par rapport à la limite séparative opposée.

### 2. Dispositions particulières

Les annexes aux constructions pourront s'implanter en limite séparative, dès lors qu'elles sont implantées sur la deuxième limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 9 - Emprise au sol

**Dans la zone 2AU**, hors sous-secteur 2AUh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.



Dans le sous-secteur 2AUh uniquement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article 10 - Hauteur des constructions

### 1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 7 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 7 mètres.

### 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites en respectant une hauteur de 1,70 mètre, maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

### 3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

### 2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### 3. Matériaux et enduits

#### 3.1. Les façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

### 3.2. Les cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### 3.3. Les toitures

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

## 4. Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des bâtiments contigus. Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La façade commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de façade ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en saillie et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en saillie, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'acrotère ou l'égout des toitures. Elles seront intégrées à l'architecture des bâtiments.

## 5. Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

## 6. Toitures

### 6.1. Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

## 6.2. Les débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

## 6.3. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture et ne devront pas dénaturer la prescription de l'article 3.3 les toitures du présent article.

## 7. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

**Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante habitat**, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement du projet inséré au Plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Elles seront constituées :

- Soit, d'un système à claire voie ;
- Soit, d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie et doublé d'une haie d'espèces locales et variées respectant les règles de l'article 13 de chaque zone.
- Soit, d'un mur plein d'une hauteur maximale respectant les dispositions des articles 10 de chaque zone. Il sera enduit dans un ton proche de la pierre locale avec un enduit de finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché ». Il sera limité à 30% du linéaire de clôture, et situé en priorité en continuité des annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages et les bâches sont interdits.

Aux abords des cours d'eau, canaux, valats et dans les zones soumises à risque d'inondation par débordement (aléas fort et modéré), les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Se reporter au plan 4.2 Aléa inondation.

## 8. Restauration de bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

### 9. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

### 10. Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

## Article 12 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

### 1. Dispositions quantitatives

Dans la zone 2AU **uniquement**, il est exigé l'aménagement :

- Dans le cas de constructions à vocation d'habitat : 2 places par logement.

Dans le sous-secteur 2AUh, **uniquement**, il est exigé l'aménagement :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble :
  - 2 places par logement, dont une aire privative non close recevant un véhicule ;
  - 1 place visiteur pour 2 logements.
- Dans le cas des services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

### 2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

## Article 13 - Espaces libres et plantation

### 1. Règle quantitative

Sur la zone 2AU **uniquement**, au minimum **30% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

Sur le sous-secteur 2AUh **uniquement**, au minimum **20% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

### 2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être **d'essence locale**, de type **méditerranéen**, en **évitant les plantes allergènes et invasives**.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

### 3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essence locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

La zone 2AUe est une zone à urbaniser à court terme, correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 relative à la création d'une Cave viticole. Elle est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Elle est à vocation industrielle, commerciale et agricole.

**Les règles des articles 6, 7, 9, 12 et 13 de la présente zone s'appliquent à l'opération.**

**L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.**

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

La zone 2AUe est concernée en tout ou partie par l'emprise des zones de danger identifiées par la présence de la canalisation de transport de matières dangereuses (GRT GAZ). Se référer à l'article 18 des dispositions générales.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

### Article 1 - Occupation et utilisations des sols interdites

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### 1. Les espaces identifiés au titre du R151-43 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

### Article 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve :
  - De la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - De la compatibilité du projet avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.
- Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- Les constructions destinées aux activités agricoles ;
- Les constructions destinées aux activités commerciales, sous réserve que ces vocations soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités de la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

### 1. Les espaces identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) par un tramage au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussement 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 de 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 milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

#### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant

notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article 4 - Desserte par les réseaux

### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

### 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

### 3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

- Dans le sous-secteur 2AUe **uniquement** :
  - pour les opérations d'ensemble, les eaux de ruissellement dues à l'occupation des bâtiments peuvent être stockées et éventuellement réutilisées,
  - les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres sont stockées dans un bassin de rétention d'un volume de rétention de 100 m<sup>3</sup>/ha, avec un volume minimal de 15m<sup>3</sup> et un débit de fuite de 7l/s/ha.
  - Les bâtiments abritant des intérêts vulnérables aux inondations doivent avoir leur radier fini à la cote 16,25.

### 4. Réseaux divers

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



autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

## Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 979.

### 2. Dispositions particulières

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres, tous débords confondus.

### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 3. Zones non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés dans les articles 6 et 7 de la présente zone.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article 10 - Hauteur des constructions

### 1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Hauteur au faîtage : 19 mètres par rapport au terrain naturel.

## 2. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 1. Dispositions générales

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

### 2. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une homogénéité et une compacité des volumes, ainsi qu'une régularité d'aspect.

### 3. Matériaux

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, est interdit.

### 4. Abords

Les dépôts extérieurs sont interdits à moins d'être intégrés au paysage par des écrans de verdure.

## Article 12 - Stationnement

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

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

## Article 13 - Espaces libres et plantation

### 1. Règle quantitative

Au minimum **20% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

### 2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être **d'essence locale**, de type **méditerranéen**, en **évitant les plantes allergènes et invasives**.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

### 3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essence locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

### 4. Les espaces identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF par un tramage au titre du R151-43 4° du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdite, 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.

Article R151-43 4° du Code de l'Urbanisme : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; [...]

# 4

## Dispositions relatives aux zones agricoles (A)

Dispositions applicables à la zone A

90

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**La zone A** est une zone de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Le sous-secteur Ae** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) visant à permettre l'installation, l'aménagement de bassins en lien et nécessaires au fonctionnement de la cave et du chai.

**L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.**

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

La zone A est concernée en tout ou partie par l'emprise des zones de danger identifiées par la présence de la canalisation de transport de matières dangereuses (GRT GAZ). Se référer à l'article 18 des dispositions générales.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Pour Rappel** : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

#### 1. Les espaces identifiés au titre du L.151-43 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

### Article 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

**Pour Rappel** : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

#### 1. Dans la zone A, sont autorisés sous conditions :

##### 1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir

- Les bâtiments d'exploitations (hangars, remises...) et leur extension ;
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole) dont la surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (annexes et dépendances comprises).
- La construction devra être implantée de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

- Les annexes et les dépendances de la construction principale sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>. Les garages sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>. L'ensemble (annexes, dépendances, garages et piscines) ne devra pas dépasser 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et devra être implanté dans un rayon de 15 mètres par rapport à la construction principale. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension mesurée des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU à usage d'habitation et liées à une exploitation agricole, en une seule fois dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises) ;
- Les constructions destinées à la commercialisation des produits de l'exploitation dans une limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport au siège de l'exploitation.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) liées à une exploitation agricole.
- La diversification des activités de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique sous réserve :
  - Que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existantes ;
  - Que la création d'hébergement touristique ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants à vocation d'habitat à la date d'approbation du PLU, et en continuité de l'exploitation agricole en dépendant.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation ;
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

## 1.2. Les constructions à destinations d'habitat existantes avant l'approbation du PLU, non liées et non nécessaires à l'exploitation agricoles, à savoir :

- L'extension qui doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En dessous de 100m<sup>2</sup>, les bâtiments d'habitation ne pourront pas bénéficier de cette extension.**

- Les annexes et les dépendances (hors piscine) de la construction principale sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.
- Les garages sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

**L'ensemble** (annexes, dépendances, garages et piscines) ne devra pas dépasser **100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et devra être implanté dans un rayon de 15 mètres** par rapport à la construction principale. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### 1.3. Autres constructions autorisées sous condition

- **Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ; et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les infrastructures de transports.**
- **Les aménagements nécessaires aux ouvrages hydrauliques** (digues), et les affouillements et exhaussement des sols associés.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

### 2. Dans le STECAL Ae uniquement, sont autorisés sous conditions

- **Les installations, aménagements et ouvrages des bassins en lien et nécessaire au fonctionnement de la cave et du chai, et les constructions nécessaires au fonctionnement du site.**
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### 3. Les espaces identifiés au titre du R.151-43 4° du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) par un tramage au titre du R.151-23 4° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussement 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 de 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 milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

**Les accès directs sur la RN 113 sont interdits s'il existe une possibilité d'accès par une voie de moindre importance, dans le cas contraire, il ne sera admis qu'un seul accès par unité foncière.**

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

#### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).



- Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessite l'avis de l'autorité de santé qui s'appuie sur une analyse fine de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.
- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activités agro-alimentaires...), 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 règlement sanitaire départemental (RSD-arrêté préfectoral du 15 septembre 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 ».

## 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un prétraitement avant d'être rejetés.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

## 3. Assainissement – Eaux Pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

#### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Dispositions générales

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (y compris les annexes, les dépendances et les piscines) doivent s'implanter :

- En respectant un retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RN 113 ;
- En respectant un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD 979 ;
- En respectant un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les autres routes départementales ;
- En respectant un retrait de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie, pour les voies de plus de 8 mètres de large ;
- Au-delà de l'emprise des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau, au titre de l'article R151-43 4° du Code de l'Urbanisme ;
- En respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux berges des fossés.

#### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- En respectant un retrait minimum de 5 mètres ;
- En respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux berges des canaux et des canalisations d'irrigation.

#### 2. Dispositions particulière

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

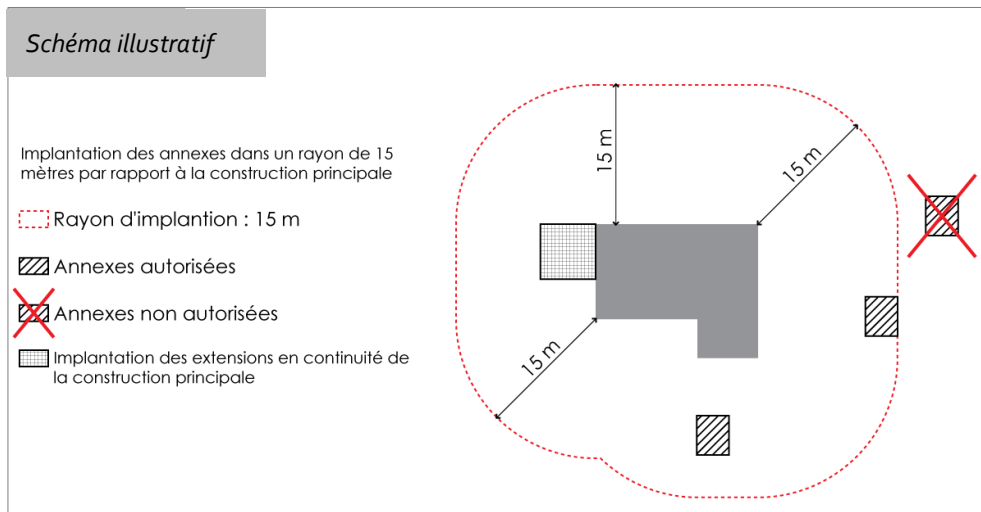
### 3. Zones non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés dans les articles 6 et 7 de la présente zone.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à destination d'habitat :

- les annexes de la construction principale doivent être implantées dans un rayon de 15 m de la construction principale.
- Les extensions doivent être réalisées en continuité de la construction principale.



## Article 9 - Emprise au sol

### 1. Dans la zone A uniquement

Pour les constructions à destinations d'habitat :

- l'emprise au sol total des annexes (dont les piscines) ne devra pas dépasser 100 m<sup>2</sup>.

### 2. Dans le STECAL Ae uniquement

Pour les constructions d'usage technique liées et nécessaires au fonctionnement du site, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.

## Article 10 - Hauteur des constructions

### 1. Hauteur des constructions

#### 1.1. Dans la zone A uniquement

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Pour les constructions destinées à de l'habitat :
  - Hauteur à l'égout : 7 mètres par rapport au terrain naturel ;
  - Hauteur au faîtage: 9 mètres par rapport au terrain naturel. Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 7 mètres.
  - Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur au faîtage de 4 mètres.

- Les extensions doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale de la construction principale à destination d'habitat.
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone :
  - Hauteur à l'égout : 12 mètres par rapport au terrain naturel ;
  - Hauteur au faîtage: 15 mètres par rapport au terrain naturel.
- Pour les silos agricoles :
  - Hauteur au faîtage maximale : 25 mètres par rapport au terrain naturel

### 1.2. Dans le STECAL Ae uniquement

Les constructions nécessaires au fonctionnement du site ne pourront pas dépasser une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère des toitures-terrasses, de 4 mètres, par rapport au terrain naturel.

## 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures des terrains d'habitations seront construites en respectant une hauteur de 1,70 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

Les clôtures pour les prairies, parc et autres activités agricoles, doivent respecter une hauteur maximale de 1,30 mètre.

## 3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

*En accord avec l'Article R111-27 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### 1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

### 2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### 3. Matériaux et enduits

#### 3.1. Les façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

#### 3.2. Les cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

#### 3.3. Les toitures

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

### 4. Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des bâtiments contigus. Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La façade commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de façade ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en saillie et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en saillie, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'acrotère ou l'égout des toitures. Elles seront intégrées à l'architecture des bâtiments.

### 5. Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

## 6. Toitures

### 6.1. Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

### 6.2. Les débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

### 6.3. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture et ne devront pas dénaturer la prescription de l'article 3.3 les toitures du présent article.

## 7. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

**Sur l'ensemble de la zone A**, pour les clôtures des parcs et prairies, seules les clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune sont autorisées : clôtures de type barbelé, en bois, électriques ou végétales présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,3 m.

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures des constructions à usage **d'habitation** devront permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune ; pour cela, elles devront être constituées :

- D'une haie végétale, respectant les dispositions de l'article 13 ;
- La pose d'un grillage est autorisée, mais il devra être largement ajouré afin de permettre **obligatoirement** la circulation de la petite faune

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages et les bâches sont interdits.

Aux abords des cours d'eau, canaux, valats et dans les zones soumises à risque d'inondation par débordement (aléas fort et modéré), les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Se reporter au plan 4.2 Aléa inondation.

### Les espaces identifiés au titre du L.151-23 4° du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF, par un tramage au titre du L.151-23 4° du Code de

L'Urbanisme, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maillage large afin d'assurer la transparence hydraulique.

### **8. Restauration de bâtiments anciens**

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

### **9. Bâtiments agricoles**

Dans le cas des bâtiments agricoles, les règles suivantes complètent l'ensemble des dispositions déjà présentées.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle. Dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieur à 30 mètres, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

Les toitures-terrasses, ainsi que les toitures à faible pente sont admises. Dans ce cas, il est recommandé de les végétaliser. La pente des toitures ne doit pas excéder 35% pour les toitures traditionnelles dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les couleurs seront mates et en harmonie avec la façade et le site. Les couvertures métalliques respecteront la palette de couleurs établie pour la commune et consultable en mairie.

L'utilisation de bardages métalliques doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Les couleurs vives sont interdites. La couleur devra s'intégrer dans le site.

Les tunnels, châssis, serres seront de couleurs sombre. Les couleurs vives sont interdites.

### **10. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs**

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## Article 12 - Stationnement

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

## Article 13 - Espaces libres et plantation

### 1. Règles quantitatives

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

### 2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

### 3. Les espaces identifiés au titre du R151-43 4° du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF par un tramage au titre du R151-43 4° du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdite, 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.

Article R151-43 4° du Code de l'Urbanisme : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; [...] »

### 4. Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, **les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver**, repérés sur le document graphique, sont soumis à la réglementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits



# 5.

## Dispositions relatives aux zones naturelles (N)

Dispositions applicables à la zone N

103

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison : soit, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologiques ; soit, de l'existence d'une exploitation forestière ; soit, de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend un sous-secteur NI.

Le sous-secteur NI correspond à l'emprise du parcours de santé et des jardins familiaux, il s'agit d'une zone naturelle de loisir, faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

**L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.**

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

La zone N est concernée en tout ou partie par l'emprise des zones de danger identifiées par la présence de la canalisation de transport de matières dangereuses (GRT GAZ). Se référer à l'article 18 des dispositions générales.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

#### 1. Les espaces identifiés au titre du R151-43 4° du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

### Article 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

**Pour Rappel :** dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

**Dans la zone N uniquement, hors sous-secteur NI, sont autorisés sous conditions :**

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'entretien des chemins ;

- L'aménagement et les travaux nécessaires aux cheminements des véhicules de services.
- Les infrastructures de transport.
- Les aménagements nécessaires aux ouvrages hydrauliques (digues), et les affouillements et exhaussement des sols associés.
- La mise aux normes de confort et de sécurité des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et justifiant d'une existence légale.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

**Dans le sous-secteur NI uniquement, sont autorisés sous conditions :**

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements légers au profit des modes actifs (cheminement piétons, cyclables, sentiers équestres et mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public), **sous réserve** :
  - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ;
  - Que leur localisation et leur aspect ne dénature par le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité paysagère.
- Les aménagements légers nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux : seul les travaux et les constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.
- La dimension des abris de jardin ne pourra excéder les dimensions 150x200 cm.

### **1. Les espaces identifiés au titre du R.151-43 4° du Code de l'Urbanisme**

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) par un tramage au titre du R151-43 4° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussement 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 de 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 milieu.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.*

*Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

#### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

- Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais

nécessite l'avis de l'autorité de santé qui s'appuie sur une analyse fine de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.

- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activités agro-alimentaires...), 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 règlement sanitaire départemental (RSD-arrêté préfectoral du 15 septembre 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* ».

## 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidage des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un prétraitement avant d'être rejetés.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

## 3. Assainissement – Eaux Pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur

les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

#### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone N et sous-secteur NI, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (y compris les annexes, les dépendances et les piscines) doivent s'implanter :

- En respectant un retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RN 113 ;
- En respectant un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD 979 ;
- En respectant un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les autres routes départementales ;
- En respectant un retrait de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie, pour les autres voies ;
- Au-delà de l'emprise des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau, au titre de l'article R151-43 4° du Code de l'Urbanisme ;
- En respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux berges des fossés.

#### 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1. Dispositions générales

Dans la zone N et le sous-secteur NI, les constructions doivent s'implanter :

- En respectant un retrait minimum de 5 mètres ;
- En respectant un retrait de 4 mètres par rapport aux berges des canaux et des canalisations d'irrigation.

#### 2. Dispositions particulière

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3. Servitudes non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être

implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés dans les articles 6 et 7 de la présente zone.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article 9 - Emprise au sol

Dans le sous-secteur NI, l'emprise au sol des constructions légères nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux, ne peut excéder 5% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article 10 - Hauteur des constructions

### 1. Hauteur des constructions

Dans la zone N, la hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 7 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage: 9 mètres par rapport au terrain naturel.  
Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 7 mètres.

Dans le sous-secteur NI :

- le cas des structures légères nécessaires au fonctionnement jardins familiaux, la hauteur ne pourra excéder 4 mètres au faîtage.

### 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures des terrains d'habitations seront construites en respectant une hauteur de 1,70 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

Les clôtures pour les prairies, parc et autres activités agricoles, doivent respecter une hauteur maximale de 1,30 mètre.

### 3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un

aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

## **2. Volume de la construction**

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

## **3. Matériaux et enduits**

### **3.1. Les façades**

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

### **3.2. Les cheminées**

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### **3.3. Les toitures**

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

## **4. Ouvertures**

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

## **5. Toitures**

### **5.1. Les pentes**

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).



Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

## 5.2. Les débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

## 5.3. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture et ne devront pas dénaturer la prescription de l'article 3.3 les toitures du présent article.

## 6. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

**Sur l'ensemble de la zone N**, il n'est pas obligatoire de clore. Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, un traitement différencié et particulier sur les limites en bordure d'espaces naturels ou agricole devra être respecté : la clôture devra être la plus discrète possible. Elle sera constituée :

- D'une haie végétale, respectant les dispositions de l'article 13 ;
- La pose d'un grillage est autorisée, mais il devra être largement ajouré afin de permettre **obligatoirement** la circulation de la petite faune.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages et les bâches sont interdits.

Aux abords des cours d'eau, canaux, valats et dans les zones soumises à risque d'inondation par débordement (aléas fort et modéré), les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Se reporter au plan 4.2 Aléa inondation.

### Les espaces identifiés au titre du L.151-23 4° du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF, par un tramage au titre du L.151-23 4° du Code de l'Urbanisme, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maillage large afin d'assurer la transparence hydraulique.

## 7. Restauration de bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

### 8. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## Article 12 - Stationnement

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

## Article 13 - Espaces libres et plantation

### 1. Règles quantitatives

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

### 2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

### 3. Les espaces identifiés au titre du R151-43 4° du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF par un tramage au titre du R151-43 4° du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdite, 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.

Article R151-43 4° du Code de l'Urbanisme : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; [...]

#### **4. Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme**

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, **les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à conserver**, repérés sur le document graphique, sont soumis à la réglementation suivante :

- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable ;
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements sont interdits.

# 6.

## Protection et mise en valeur du patrimoine

- 6.1 Protection et mise en valeur du patrimoine écologique identifié au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme 114
- 6.2 Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 117

# 6.1 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ECOLOGIQUE IDENTIFIE AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

## 1. Rappel des dispositions générales du PLU

En référence à l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme, « afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement (du PLU) peut :

1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;

3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. »

Sur la commune de Codognan, des éléments du patrimoine paysager particuliers sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection spécifique.

### 1.1. Pour les corridors écologiques

Dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les **zones naturelles ou agricoles** : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune ;
- dans les **zones urbaines et à urbaniser**, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Les **aménagements des cours d'eau et de leurs abords** devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau, etc.).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des **mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.**

## 1.2. Pour les zones humides

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie.

Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique devront être maintenus.

## 2. Prescriptions définies dans le règlement

### 2.1. Les espaces identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

#### Article 2

« Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) par un tramage au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussement 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 de 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 milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

#### Article 6

« Les constructions (y compris les annexes, les dépendances et les piscines) doivent s'implanter :

- Au-delà de l'emprise des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau, au titre de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme ; »

#### Article 11

« Les espaces identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF, par un tramage au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maillage large afin d'assurer la transparence hydraulique. »

#### Article 13

« Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF par un tramage au titre du R151-43 4° du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdite, 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.

Article R151-43 4° du Code de l'Urbanisme : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; [...] » »

### 3. Liste des éléments répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Eléments paysagers	
Numéro	Objet
1	Espace de Bon Fonctionnement (EBF) du Rhône
2	Espace de Bon Fonctionnement (EBF) de la Lône

## 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET DES ESPACES PUBLICS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En référence à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU, au travers du règlement, peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

Sur la commune de Codognan, des éléments du patrimoine paysager particuliers sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection spécifique. Il s'agit de certains éléments patrimoniaux bâti au caractère vernaculaire.

Ces éléments ont été identifiés par un numéro sur le document graphique du règlement (4-1 Plans de zonage). Ils sont identifiés et listés dans le tableau ci-dessous :

id	NOM	TYPE
1	Arènes	élément bâti
2	Ancienne école	élément bâti
3	Chapelle méthodiste	élément bâti
4	Eglise	élément bâti
5	Mairie	élément bâti
6	Eglise	élément bâti
7	Rue des écoles	espace public
8	Parvis de maison	élément bâti
9	Maison de village	élément bâti
10	Place du village	espace public
11	Maison de pierre de qualité	élément bâti
12	Porte	espace public

### Pour les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local

Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.



# 7

## Dispositions applicables aux zones inondables

Dispositions applicables aux zones concernées par l'aléa débordement des cours d'eau	119
Clauses réglementaire applicables à chaque zone aux projet nouveaux	121
Clauses réglementaires applicables pour les zones soumises à l'aléa fort	122
Clauses réglementaires applicables pour les zones non urbaines soumises à l'aléa modéré	127
Clauses réglementaires applicables pour les zones urbaines soumises à l'aléa modéré	132
Clauses réglementaires applicables en zones agricoles et naturelles exposées à un aléa résiduel	136
Clauses réglementaires applicables en zones urbaines exposées à un aléa résiduel	140
Lexique des zones inondables	143

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR L'ALEA DEBORDEMENT DES COURS D'EAU

## 1. Zonage des aléas inondation par débordement

### 1.1. Les différentes zones

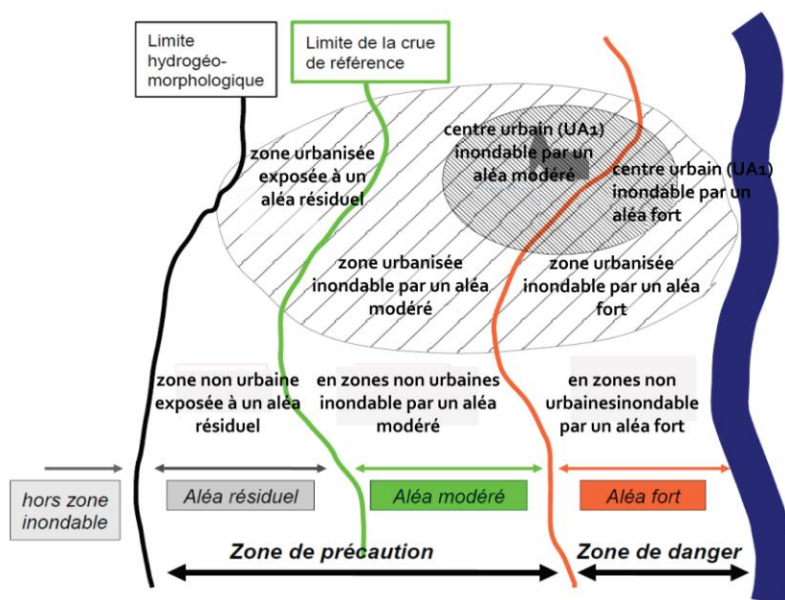
Dans la carte de zonage, les couleurs sont associées au principe général régissant la zone:

- en **rouge** les zones soumises à interdiction, avec un principe général d'inconstructibilité,
- en **bleu** les zones soumises à prescription.

Enjeu	Fort zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)		Faible zones non urbaines (N et A)
	Centre urbain (UA1)	Autres zones urbaines (U et AU)	
<b>Aléa Fort</b>	Zone de danger	Zone de danger	Zone de danger
<b>Aléa Modéré</b>	Zone de précaution	Zone de précaution	Zone de précaution
<b>Aléa Résiduel</b>	Zone de précaution	Zone de précaution	Zone de précaution

tableau 1 : classification des zones à risque  
\* si défini

Le schéma de principe suivant est un exemple qui permet de visualiser les zones de danger et de précaution, les délimitations des enjeux et des aléas, et le zonage résultant :



## 1.2. Principes réglementaires de chaque zone

En fonction de l'intensité de l'aléa et de la situation au regard des enjeux, 6 zones inondables ont donc été identifiées. Les principes de prévention retenus sont les suivants:

– **la zone de danger : zone urbanisée inondable par un aléa fort.** En raison du danger, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) en permettant une évolution minimale du bâti existant pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain, et en réduire la vulnérabilité. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa fort permet de concilier les exigences de prévention visées dans cette zone et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de danger : zone non urbanisée inondable par un aléa fort.** En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités...). Sa préservation permet également de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

– **la zone de précaution : zone urbanisée inondable par un aléa modéré.** Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa modéré permet de concilier les exigences de prévention visées dans cette zone et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de précaution : zone non urbanisée inondable par un aléa modéré.** Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou d'être inaccessible aux secours. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

– **la zone de précaution : zone urbanisée exposée à un aléa résiduel** en cas de crue supérieure à la crue de référence. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa résiduel permet de concilier les exigences de prévention (calage des planchers) visées dans cette zone et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de précaution : zone non urbanisée exposée à un aléa résiduel** en cas de crue supérieure à la crue de référence. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone potentiellement inondable et de maintenir des zones d'expansion des plus fortes crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

## Clauses réglementaire applicables à chaque zone aux projet nouveaux

Conventions applicables à toutes les zones :

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

- TN+80cm en zones d'aléa modéré (zones urbaines, zones non urbaines et centre urbain)
- TN+1,50m en zones d'aléa fort (zones urbaines, zones non urbaines et centre urbain)

\* Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans conditions.

\* Les travaux d'entretien et de modernisation du réseau routier sont admis sous réserve qu'ils ne modifient pas les conditions d'écoulement.

\* Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être cumulatives : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20m<sup>2</sup> au sol et une annexe.

## Clauses réglementaires applicables pour les zones soumises à l'aléa fort

Les clauses réglementaires applicables pour **les zones soumises à l'aléa fort** concernent à Codognan, les zones urbaines UA<sub>1</sub>, UA, UB, UC, UE, UEs, Ux, 2AU, 2AUe et les zones agricoles (A) et naturelles (N, NI) identifiées sur le plan de zonage (tome 4-2 Aléa inondation)

### Article 1 - Sont interdits

- 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 20m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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

#### 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 20m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> 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 que :

- 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 à la zone Centre urbain inondable par un aléa fort (UA<sub>1</sub>) :

\* **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 20m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

## **Article 2-2 : constructions existantes**

i) 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 20m<sup>2</sup> 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.

j) disposition strictement limitée à la zone « Centre urbain soumis à un aléa fort » (UA1) : 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 en zone urbaine, agricole ou naturelle inondable par un aléa fort), 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**

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) 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.

m) Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 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)

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.

n) 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 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

o) 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.

p) 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 et du centre urbain (UA1) ces clôtures pourront être édifiées sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

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

r) 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.

s) 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.

t) 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.

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

## Clauses réglementaires applicables pour les zones non urbaines soumises à l'aléa modéré

Les clauses réglementaires applicables pour **les zones non urbaines soumises à l'aléa modéré** concernent à Codognan, les zones agricoles (A) et naturelles (N, NI) identifiées sur le plan de zonage (tome 4-2 Aléa inondation)

### Article 1 - Sont interdits

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 :
  - 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 20m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes,
  - 1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% 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 100m<sup>2</sup> 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,

### Article 2 - Sont admis sous conditions

#### Article 2-1 : constructions nouvelles :

- a) La reconstruction est admise sous réserve :
  - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
  - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,

- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote 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 20m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> 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) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la 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).

h) La création d'annexes est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

### **Article 2-2 : constructions existantes**

i) 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 20m<sup>2</sup> 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.

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

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) 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.

m) Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la 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)

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.

n) 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 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

o) 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.

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

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

r) 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.

s) 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.

t) 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.

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

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

w) La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
- de ne pas dépasser 600m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote de la PHE.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) 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.

## Clauses réglementaires applicables pour les zones urbaines soumises à l'aléa modéré

Les clauses réglementaires applicables pour les zones urbaines soumises à l'aléa modéré concernent à Codognan, les zones urbaines UA<sub>1</sub>, UA, UB, UC, UE, UX, 2AU, 2AUe et 2AUh, identifiées sur le plan de zonage (tome 4-2 Aléa inondation)

### Article 1 - Sont interdits

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

- 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,
- 1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% 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,
- 3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- 7) la création de nouveaux cimetières.

### Article 2 - Sont admis sous conditions

#### Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

c) La création ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- pour les extensions, 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 20m<sup>2</sup> 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) La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote 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) La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote PHE.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la 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.

g) dispositions strictement limitées au centre urbain inondable par un aléa modéré (UA1):

\* **L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote PHE+30 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...).

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

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

h) La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.



## Article 2-2 : constructions existantes

i) 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 sous réserve :

- 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.

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 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2ème alinéa supra).

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 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.

j) disposition strictement limitée au centre urbain inondable par un aléa modéré (UA<sub>1</sub>): la modification ou le changement de destination de bâtiments existants sont admis au niveau du sol existant (et non plus à PHE+30cm comme dans le reste des zones de précaution des zones urbanisées inondables par un aléa modéré), avec ou sans changement de destination, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux sous la cote 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.

## Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) 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.

m) Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et

après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la 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)

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+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) sont admis dans les conditions relatives aux bâtiments d'activités.

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.

o) 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.

p) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

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

r) 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.

s) 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.

t) 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.

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

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

## Clauses réglementaires applicables en zones agricoles et naturelles exposées à un aléa résiduel

Les clauses réglementaires applicables pour **les zones agricoles et naturelles exposées à un aléa résiduel** concernent à Codognan, les zones agricoles (A) et naturelles (N, NI), identifiées sur le plan de zonage (tome 4-2 Aléa inondation)

### Article 1 - Sont interdits

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 :

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 20m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes,

1i) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m<sup>2</sup> 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.

### Article 2 - Sont admis sous conditions

#### Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+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 TN+30cm.

c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

f) L'extension à l'étage des bâtiments existants de logements et d'activités est admise sans création de logement supplémentaire ni d'activité supplémentaire.

h) La création d'annexes est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

### **Article 2-2 : constructions existantes**

i) 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 dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2ème alinéa supra).

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 pour la création de chambres d'hôtes sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+30cm.

La création d'ouvertures est admise.

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

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

m) Les équipements d'intérêt général sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épuration, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+30cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+30cm)

Pour les nouvelles déchetteries, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc..) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm

Les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc..) devront être stockés au-dessus de la cote 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
- TN+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 TN+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) 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 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+30cm.

o) L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+30cm.

p) 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.

q) Les châssis et les serres nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :

- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
  - La largeur ne devra pas excéder 20m.
  - Un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur
  - Un espace minimal de 10m sera maintenu dans le sens longitudinal.

*Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.*

r) 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.

s) 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 TN+30cm.

t) 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 TN+30cm ;

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

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

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

w) La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation,
- de ne pas dépasser 600m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote TN+30cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

x) la création de constructions (y compris d'habitation) nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :

- de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher au minimum à la cote TN+30cm.

## Clauses réglementaires applicables en zones urbaines exposées à un aléa résiduel

Les clauses réglementaires applicables pour **les zones urbaines exposées à un aléa résiduel** concernent à Codognan, les zones UA1, UA, UB, UC, UE, UEs, UX, 2AUh, identifiées sur le plan de zonage (tome 4-2 Aléa inondation)

### Article 1 - Sont interdits

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

- 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,
- 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.

### Article 2 - Sont admis sous conditions

#### Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

c) La création ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

d) La création ou l'extension au sol des locaux d'activités existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

e) La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+30cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

g) dispositions strictement limitées à la zone UA1 :

\* **L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+30cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b) ou à des établissements recevant des populations vulnérables (a du lexique),

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

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

h) La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

### **Article 2-2 : constructions existantes**

i) 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 sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30cm.

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 dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2ème alinéa supra).

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 création d'ouvertures est admise.

j) disposition strictement limitée à la zone UA<sub>1</sub> : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants sont admis au niveau du sol existant (et non plus à TN+30cm comme dans le reste de la zone), avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique) ni à des locaux de logement (b).

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

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) Les parcs de stationnement souterrains devront être équipés de seuils d'au moins 20cm de haut ou de batardeaux.

m) Les équipements d'intérêt général sont admis. Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épuration, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+30cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+30cm)

Pour les nouvelles déchetteries, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc..) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm

Les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc..) devront être stockés au-dessus de la cote TN+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) sont admis dans les conditions relatives aux bâtiments d'activités.

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 la cote TN+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

o) L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+30cm.

p) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

q) Les châssis et les serres nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :

- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
  - La largeur ne devra pas excéder 20m.
  - Un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur
  - Un espace minimal de 10 m sera maintenu dans le sens longitudinal.

*Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.*

r) 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.

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

t) 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 TN+30cm ;

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

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

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

## LEXIQUE DES ZONES INONDABLES

**Aléa** : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très 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.

**Annexe** : dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

**Bassin versant** : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

**Batardeau** : barrière anti-inondation amovible.

**Champ d'expansion de crue** : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage et à l'expansion des volumes d'eau débordés.

**Changement de destination** : transformation d'une surface pour en changer l'usage.

L'article R151-27 du code de l'urbanisme distingue cinq classes de constructions :

- L'habitation ;
- Le commerce et activités de service ;
- L'exploitation agricole et forestière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations définies dans l'article R151-28 du code de l'Urbanisme ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A noter :

- au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.
- La modification des annexes conduisant à la création de surfaces de plancher aménagé sous la PHE constitue une augmentation de la vulnérabilité.

**Cote NGF** : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

**Cote PHE** (cote des plus hautes eaux) : cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur.

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

**Côte TN (terrain naturel)** : cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

**Crue** : période de hautes eaux.

**Crue de référence** ou **aléa de référence** : crue servant de base à l'élaboration du PPRi. On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

**Crue centennale** : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

**Crue exceptionnelle** : crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

**Crue historique** : crue connue par le passé.

**Débit** : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m<sup>3</sup>/s).

**Emprise au sol** : projection verticale au sol de la construction.

**Enjeux** : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

**Équipement et travaux d'intérêt général** : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Émargent à cette rubrique les travaux portant sur l'aménagement des rivières et des ouvrages existants, sur les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection des lieux densément urbanisés, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

**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.

**Extension** : augmentation de l'emprise et / ou de la surface, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque une extension est limitée (20m<sup>2</sup>, 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

**Hauteur d'eau** : différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

**Hydrogéomorphologie** : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

**Inondation** : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

**Mitigation** : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

**Modification de construction** : transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

**Ouvrant** : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc).

**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.

**Plan de Prévention des Risques** : document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondables. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'État en matière de prévention des risques.

À titre d'exemple, on distingue :

- le **Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRi)
- le **Plan de Prévention des Risques Incendies de forêt** (PPRif)
- le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain** (PPRMT) : glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements-effondrements de cavités, coulées boueuses.
- le **Plan de prévention des Risques Technologiques** (PPRT) autour de certaines usines classées Seveso.

**Prévention** : ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

**Projet** : tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

**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.

**Remblai** : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; Les remblais compensés ne conduisent pas à un changement de zonage. Les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

**Risque d'inondation** : combinaison de la probabilité d'une inondation [*aléa*] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [*enjeux*] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

**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.

**Zone de danger** : zone directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

**Zone de précaution** : zone non directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

**Zone refuge** : La zone refuge est une zone d'attente qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à la décrue et de se manifester auprès des secours afin de faciliter leur intervention en cas de besoin d'évacuation notamment.

La zone refuge correspond à un niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80m) 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 minimum 1m<sup>2</sup>, fenêtre de toit minimum 1m x 1m, balcon ou terrasse avec accès par porte fenêtre en cas de création, ou pour un espace préexistant, acceptation d'une fenêtre en façade permettant une évacuation d'un adulte). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m<sup>2</sup> augmentés de 1m<sup>2</sup> par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupant maximal de son établissement.

La création ou l'aménagement de zone refuge dépend des spécificités techniques et architecturales de chaque logement. Aussi, un étage ou des combles aménagées peuvent faire office de zone refuge dès lors que les conditions d'accès intérieur et extérieur sont satisfaites et que la superficie est à minima de 1m<sup>2</sup> par occupant avec une hauteur sous plafond de 1,80m (exceptionnellement jusqu'à 1,20m).