

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CODOGNAN

**Règlement**

*Février 2018*



**G2C territoires**

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

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Codognan		
Nom du fichier	Tome 5 - Règlement	
Version	février 2018	
Rédacteur	Adèles Chaize-Riondet	
Vérificateur	Véronique Hénocq-Coquel	
Approbateur	Véronique Hénocq-Coquel	

# Sommaire

Dispositions applicables à la zone UA	3
Dispositions applicables à la zone UB	11
Dispositions applicables à la zone UC	21
Dispositions applicables à la zone UE	30
Dispositions applicables à la zone 2AU et le sous-secteur 2AUh	37
Dispositions applicables à la zone A	47
Dispositions applicables à la zone N	60





## 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. 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

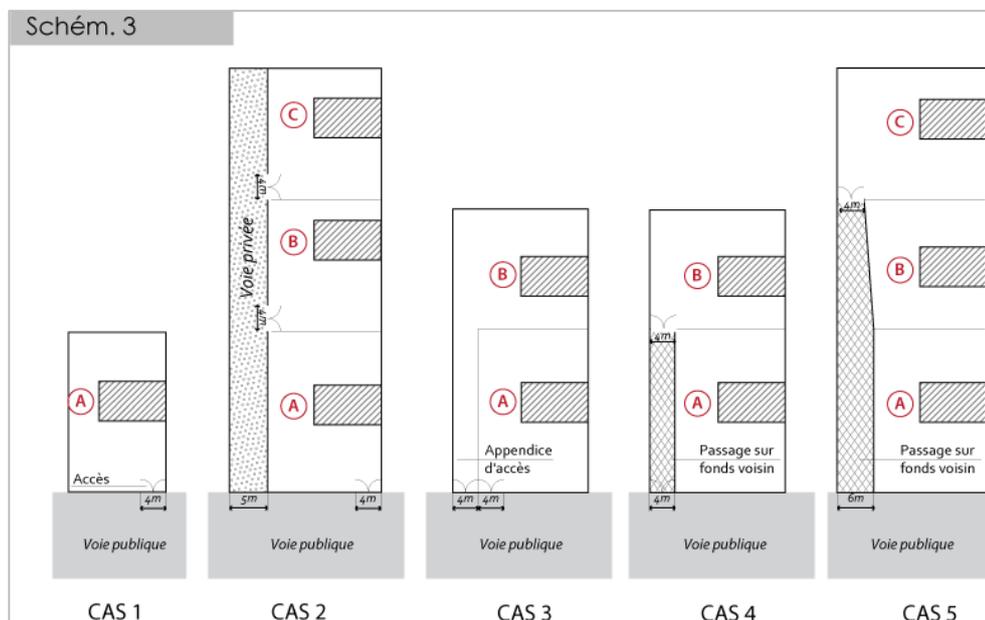
*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense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

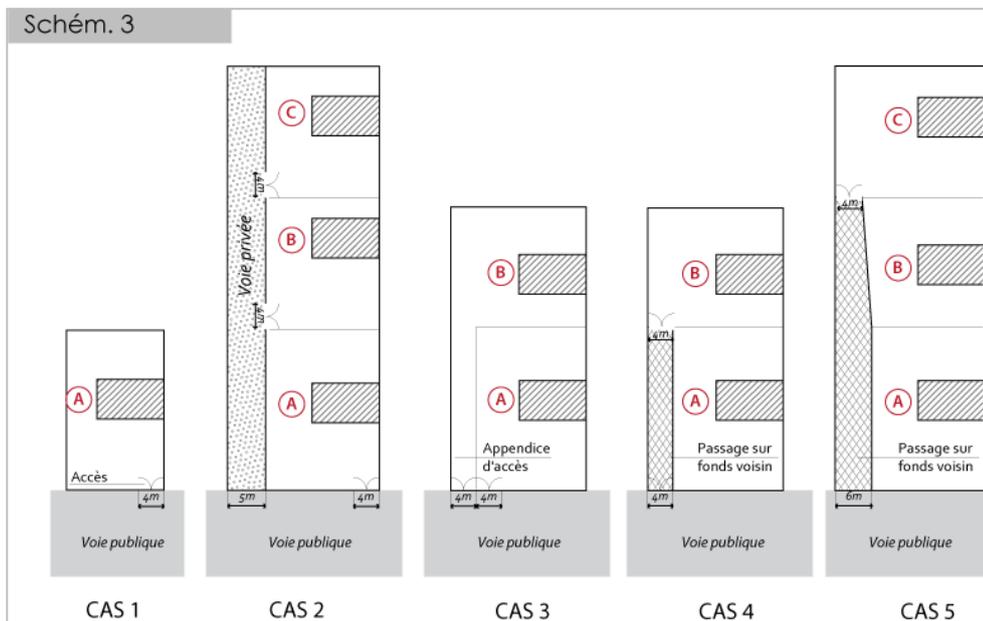
*Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense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

**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. 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 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 :

- 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. 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 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**

Non réglementés.

## **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 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. 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 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.

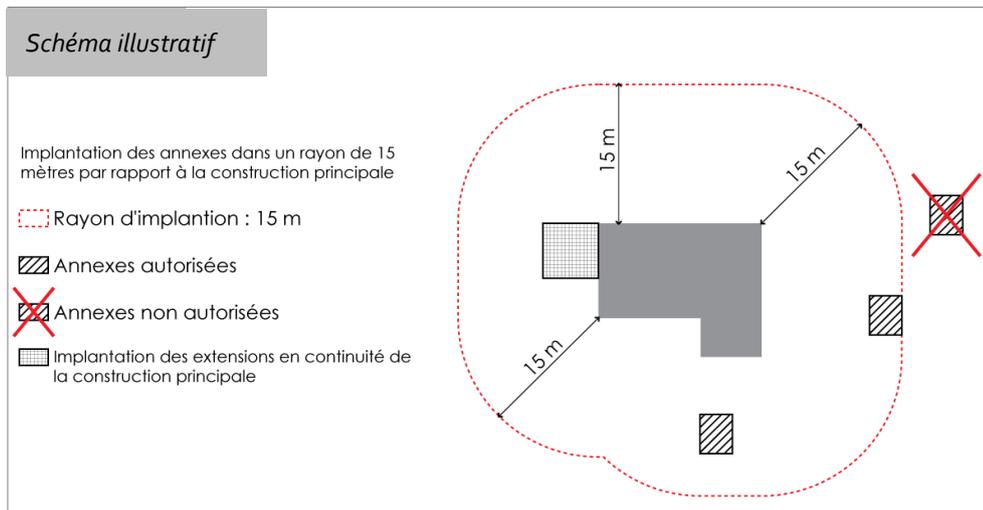
### 3. Zones non aedificandi

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. 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 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



## 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 14 - 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 15 - 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 16 - 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 17 - 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 18 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article 19 - 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 20 - 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 21 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article 22 - 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 23 - 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 24 - 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. 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 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 25 - 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 26 - 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.

