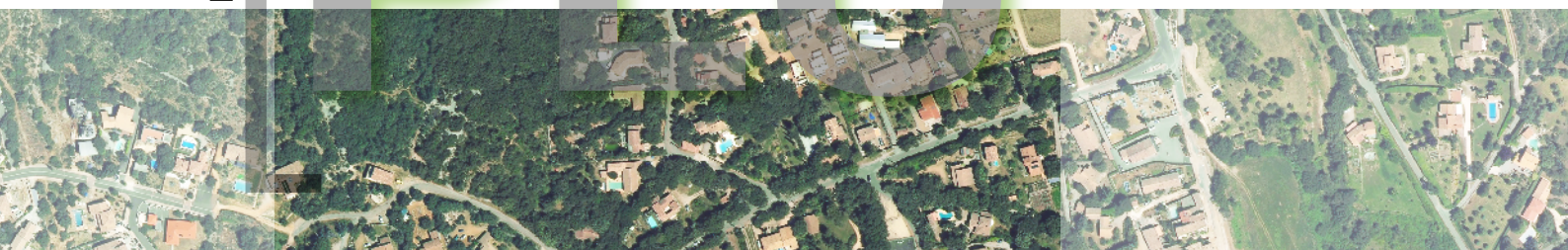




Plan Local d'Urbanisme

# PLU



commune d'Argelliers

tél : 04 67 55 65 75 - [https://https://www.argelliers.fr](https://www.argelliers.fr)

## III. Règlement écrit

### élaboration

prescrite par DCM du :  
16/02/2009

arrêtée par DCM du :

approuvée par DCM du :

franck soler  
[urbaniste]

JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O.P.Q.U.



audecic  
environnement





# SOMMAIRE

|                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....                                                                                                             | 5  |
| Section 1 – Champ d’application territorial .....                                                                                                  | 7  |
| Section 2 – Articulation des règles du plan local d’urbanisme avec d’autres dispositions relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols..... | 7  |
| Section 3 – Portée de la règle d’urbanisme .....                                                                                                   | 9  |
| TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES .....                                                                                  | 11 |
| Section 1 – Lexique du règlement .....                                                                                                             | 13 |
| Section 2 – Destinations et sous-destinations des constructions .....                                                                              | 14 |
| Section 3 – Les prescriptions du règlement graphique .....                                                                                         | 18 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....                                                                                      | 29 |
| ZONE UA.....                                                                                                                                       | 31 |
| Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d’activité.....                          | 33 |
| Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....                            | 34 |
| Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux .....                                                                            | 40 |
| ZONE UD.....                                                                                                                                       | 43 |
| Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d’activité.....                          | 44 |
| Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....                            | 47 |
| Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux .....                                                                            | 53 |
| ZONE UP .....                                                                                                                                      | 57 |
| Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d’activité.....                          | 58 |
| Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....                            | 59 |
| Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux .....                                                                            | 62 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....                                                                                    | 65 |
| ZONE OAU .....                                                                                                                                     | 67 |
| Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d’activité.....                          | 68 |
| Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....                            | 68 |
| Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux .....                                                                            | 69 |

|                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....                                                              | 71  |
| ZONE A .....                                                                                                              | 73  |
| Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité..... | 74  |
| Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....   | 77  |
| Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux .....                                                   | 82  |
| TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....                                             | 85  |
| ZONE N .....                                                                                                              | 87  |
| Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité..... | 88  |
| Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....   | 90  |
| Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux .....                                                   | 94  |
| ANNEXE .....                                                                                                              | 97  |
| I- Eléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme .....        | 99  |
| II - Eléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....         | 107 |

# **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



## Section 1 – Champ d’application territorial

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune d’Argelliers.

## Section 2 – Articulation des règles du plan local d’urbanisme avec d’autres dispositions relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols

*Dans les développements suivants, les articles cités se réfèrent au Code de l’urbanisme. En cas contraire, le code de référence est explicitement mentionné.*

### 2-1 Le Règlement National d’Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d’urbanisme antérieur ainsi qu’aux dispositions du Chapitre Ier du Titre Ier du Livre Ier de la partie réglementaire du Code de l’Urbanisme.

Toutefois, les dispositions du règlement national d’urbanisme demeurent applicables, à l’exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l’urbanisme.

#### 2-1-1 Reconstruction à l’identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (Art. L111-15)

#### 2-1-2 Restauration d’un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (Art. L111-23)

#### 2-1-3 Refus d’autorisation d’urbanisme en cas d’insuffisance des réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. (Art. L111-11)

#### 2-1-4 Performances environnementales et énergétiques

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la

retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (Art. L111-16)

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. (Art. L111-17)

## **2-2 Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

## **2-3 L'archéologie préventive et les zones de présomption de prescription archéologique**

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. (Art. L510 du Code du patrimoine)

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

On trouvera, dans le rapport de présentation, le plan de situation et la liste des entités archéologiques. Ces pièces ne font mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas ne peut être considérée comme exhaustive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

#### **2-4 Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- les dispositions du Code civil,
- les dispositions du Code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions du Code de l'environnement,
- les dispositions du Code du patrimoine,
- les dispositions du Code rural et de la pêche maritime,
- les dispositions du Code forestier,
- les dispositions du Code de la voirie routière,
- les dispositions du Code de la santé publique,
- les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques.

### **Section 3 – Portée de la règle d'urbanisme**

#### **3-1 Portée générale de la règle**

En application de l'article L152-1, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **3-2 Dérogations**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme.

##### 3-2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Art. L152-3)

##### 3-2-2 Reconstruction en cas de sinistre

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

### 3-2-3 Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

### 3-2-4 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L631-1 du même code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. (Art. L152-5)

### 3-2-5 Dérogations relatives à la végétalisation des façades et des toitures

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. (Art. L152-5-1)

### 3-2-6 Dérogations relatives aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. (Art. L152-5-2)

### 3-2-7 Dérogations relatives aux constructions et travaux réalisés sur une friche

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche. (Art. L152-6-2)

## **TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES**



## Section 1 – Lexique du règlement

Le présent lexique a pour objet de définir certains termes ou notions développés dans le règlement.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Acrotère</b>                              | Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Alignement</b>                            | Limite entre les voies et emprises publiques et le domaine privé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Annexe</b>                                | Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, ou implantée selon un éloignement restreint de la construction principale afin de marquer un lien d'usage.                                                                                                                                |
| <b>Arbre de haute tige</b>                   | Arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre au-dessus du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bâtiment</b>                              | Construction couverte et close.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Construction</b>                          | Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, sous-sols non compris dans un bâtiment.                                                                                                                                           |
| <b>Construction existante</b>                | Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.<br>Pour l'application du présent règlement, lorsque le règlement se réfère à l'existant (construction existante, emprise au sol existante, hauteur existante, etc...), la date à prendre en compte est celle de l'approbation du plan local d'urbanisme. |
| <b>Construction régulièrement édifiée</b>    | Une construction est régulière soit parce que son édification était dispensée de permis de construire (donc édifiées avant le 15 juin 1943, date d'instauration du régime du permis de construire), soit parce qu'elle était soumise à autorisation d'urbanisme et qu'elle est conforme à l'autorisation ainsi obtenue.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Construction en premier / second rang</b> | Les constructions en premier rang correspondent aux constructions à l'interface directe de l'espace public, qu'elles soient implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.<br>Les constructions en second rang correspondent aux constructions édifiées à l'arrière des constructions en premier rang ou aux constructions implantées en retrait supérieur de 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.                                                                                                                                      |
| <b>Extension</b>                             | Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Façade</b>                                | Ensemble des parois extérieures d'une construction, hors toiture. La façade intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Installation</b>                | Ouvrage dans lequel l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité tels que les chaufferies, postes de transformation, éoliennes, canalisations, murs et clôtures.<br>Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Local accessoire</b>            | Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale, à laquelle il apporte une fonction complémentaire. Il peut s'agir de constructions de nature variée affectées à des usages divers : garage d'une habitation, logement d'un exploitant agricole, local de stockage d'un commerce, ...<br>Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache (Art. R151-29 du code de l'urbanisme). |
| <b>Sol ou terrain naturel</b>      | Sol ou terrain existant dans son état antérieur à la réalisation de travaux d'affouillement, ou d'exhaussement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Unité foncière</b>              | Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Voies ou emprises publiques</b> | La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.<br>L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.                                                                                                                                                                                                |

## Section 2 – Destinations et sous-destinations des constructions

### 2-1 Destinations et sous-destinations des constructions

#### 2-1-1 Définition des destinations et sous-destinations des constructions

Conformément aux articles R151-27 et R151-28, le présent règlement fait référence aux destinations et sous-destinations des constructions suivantes, dont la définition est précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 et exposée dans le tableau ci-dessous.

| DESTINATIONS                        | SOUS-DESTINATIONS       | DEFINITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole   | Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11. |
|                                     | Exploitation forestière | Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Habitation                          | Logement                | Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                     |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     |                                                                                    | <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes),</li> <li>• les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes</li> <li>• les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. <b>Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</b></li> </ul> |
|                                                     | Hébergement                                                                        | Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                                                    | Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec une surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Restauration                                                                       | Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                     | Commerce de gros                                                                   | Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                     | Cinéma                                                                             | Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Hôtels                                                                             | Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                     | Autres hébergements touristiques                                                   | Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Les constructions destinées à assurer une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public, notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et                  | Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                 |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | assimilés                                                   | fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                 | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                                                                                                |
|                                                                 | Salles d'art et de spectacles                               | Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                 | Equipements sportifs                                        | Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                 | Lieux de culte                                              | Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                       | Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination, notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage                                                                                                                                                                             |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie                                                   | Les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances |
|                                                                 | Entrepôt                                                    | Les constructions destinées à la logistique au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.                                                                                                                |
|                                                                 | Bureau                                                      | Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.                                                                                                                 |
|                                                                 | Centre de congrès et d'exposition                           | Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                          | Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.                                                                                                                                                                                                                                            |

#### 2-1-2 Règles applicables en cas de cohabitation de plusieurs destinations ou sous-destinations

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou d'une unité foncière, elles sont soumises, le cas échéant, aux règles respectives déclinées dans le PLU.

#### 2-1-3 Règles applicables aux changements de destination et locaux accessoires

Le changement de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R151-27 du Code de l'urbanisme doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme.

## **2-2 Dispositions applicables à d'autres modes d'occupation des sols**

### 2-2-1 Campings, caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

La pratique du camping et l'aménagement de terrains de campings doivent se conformer aux dispositions des articles R111-31 à R111-35.

Les habitations légères de loisirs, définies comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, doivent se conformer aux dispositions des articles R111-37 à R111-40. Elles peuvent être implantées dans les zones prévues à l'article R111-38. A défaut, elles sont soumises au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs, définies comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler, doivent se conformer aux dispositions des articles R111-41 à R111-46. Elles ne peuvent être installées que dans les zones prévues à l'article R111-42.

Les caravanes, définies comme des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circulaire, doivent se conformer aux dispositions des articles R111-48 à R111-50. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### 2-2-2 Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs se définissent comme des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs, pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Elles doivent être facilement et rapidement démontables. (Art. R111-51)

Elles sont soumises au régime de droit commun des constructions.

### 2-2-3 Routes, chemins, infrastructures de transport et aménagements liés

En toutes zones, sont autorisés la création et l'aménagement de routes, chemins, pistes cyclables, sentiers pédestres et autres infrastructures de transport terrestre ainsi que les ouvrages et aménagements liés.

### 2-2-4 Dépôts à l'air libre – Matériaux de construction ou de démolition

Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours ou être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

## **2-3 Dispositions applicables en cas de travaux et/ou d'extensions sur des constructions existantes**

Les travaux, y compris les extensions, sur des constructions existantes ne sont possibles que lorsque celles-ci ont été régulièrement édifiées.

En conséquence, la demande d'autorisation d'urbanisme déposée pour des travaux sur une construction existante irrégulière devra également porter sur les éléments irréguliers devant faire l'objet d'une régularisation.

Par ailleurs, les travaux sur une construction existante régulière mais non conforme à la réglementation en vigueur peuvent être autorisés soit s'ils sont étrangers à la ou les règles méconnues, soit s'ils rendent la construction plus conforme à la ou les règles méconnues.

### Section 3 – Les prescriptions du règlement graphique

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques sont représentées sur les plans de zonage. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique.

#### 3-1 La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricole et zones naturelles et forestières conformément aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont la délimitation figure aux documents graphiques du règlement.

##### 3-1-1 Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Art. R151-18)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines suivantes :

- **La zone UA** est une zone urbaine correspondant au centre ancien du village, constituée essentiellement d'habitat ainsi que de services, équipements et activités compatibles avec la vie urbaine. La zone présente une forte patrimonialité à préserver.
- **La zone UD** est zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel isolé et groupé, développée autour du centre ancien à l'époque contemporaine. Elle comprend un **secteur UDa** relevant de la zone d'assainissement non collectif, lequel comprend un **sous-secteur UDa1** de sensibilité paysagère situé dans le cône de vue depuis le village sur le grand paysage agro-naturel et le Pic Saint-Loup, et un **secteur UDe** réservé à des activités économiques.
- **La zone UP** est zone urbaine réservée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (groupe scolaire, salle polyvalente, équipements sportifs, ...).

##### 3-1-2 Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones à urbaniser suivantes :

- **La zone OAU** est une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU (modification ou révision). Elle correspond aux développements urbains du village dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en service préalable d'une ressource en eau potable complémentaire et suffisante pour répondre aux besoins des populations futures et, le cas échéant, à la mise en place des équipements de défense contre l'incendie. La zone OAU recouvre trois secteurs : le secteur du Pigeonnier, le secteur des Gratades et le secteur de La Luzière.

### 3-1-3 Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Art. R151-22)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones agricoles suivantes :

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

Elle comprend **un secteur A1** correspondant à une zone agricole sensible d'un point de vue paysager (cône de vue depuis le village sur le grand paysage agro-naturel et le Pic Saint-Loup) dans lequel les constructions devront répondre à des conditions strictes d'intégration paysagère.

### 3-1-4 Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (Art. R151-24)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones naturelles et forestières suivantes :

- **La zone N** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, de leur caractère d'espaces naturels et de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend 5 secteurs particuliers :

- **le secteur Nc** correspond à la carrière en activité au lieu-dit Mas Cournon,
- **le secteur Nh** correspond au hameau de Cantagrils,
- **le secteur Ni** correspond à des espaces naturels de loisirs du village,
- **le secteur Np** correspond aux espaces pastoraux dans le secteur de l'Ouradou,
- **le secteur Ns**, constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour la création d'hébergements touristiques sur le site de l'auberge de Saugras.

## **3-2 Les outils de protection du patrimoine paysager et environnemental**

### 3-2-1 Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.

**3-2-2 Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger :**

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Ils concernent des éléments du patrimoine vernaculaire : anciennes chapelles, croix, fontaine, moulin, lavognes et murets de pierres sèches. Les éléments protégés sont décrits en annexe du présent règlement.

Ils concernent également des secteurs de grès à reptiles qui présentent un intérêt paléontologique.

Le régime juridique associé à cette désignation ainsi que les mesures de nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration des éléments protégés sont précisés à ladite annexe.

**3-2-3 Les éléments à protéger pour motif d'ordre écologique :**

Les éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Ils concernent les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité.

Le régime juridique associé à cette désignation ainsi que les mesures de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont précisés en annexe du présent règlement.

**3-3 Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

**3-4 Les servitudes de mixité sociale**

Les secteurs dans lesquels, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique. Les conditions d'application et les catégories de logements sont précisées dans le corps du règlement des zones concernées.

**3-5 Les orientations d'aménagement et de programmation**

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

## Section 4 – Les prescriptions réglementaires liées à la prévention des risques et nuisances

### 4-1 Le risque d'inondation

#### 4-1-1 Les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'inondation

Le territoire communal est exposé à un risque d'inondation. Il est à ce titre concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) de la Haute Vallée de l'Hérault Nord approuvé par arrêté préfectoral du 3 août 2007. Le PPRI est constitutif d'une Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il est reporté en annexe du présent plan.

Les zones inondables identifiées au PPRI sont reportées à titre indicatif aux documents graphiques du règlement afin de permettre une lecture éclairée du plan, sans distinction des différents types de zones. Il conviendra en toutes hypothèses de se référer au PPRI pour déterminer le type de zone et la réglementation afférente. En cas de contradiction avec le plan du PPRI, seul ce dernier sera opposable.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

#### 4-1-2 Les limites de crue exceptionnelle issues de l'Atlas des Zones Inondables

Sont repérées au règlement graphique les limites de crue exceptionnelle identifiées à l'AZI correspondant au lit majeur des cours d'eau, qui majorent localement la crue de référence définissant les emprises inondables du PPRI. Les prescriptions applicables dans ces zones inondables sont définies dans le corps du règlement des zones concernées.

#### 4-1-3 Les zones d'expansion de crue

Sont repérées au règlement graphique les zones d'expansion de crue identifiées par le SYBLE qui majorent localement les emprises inondables du PPRI et de l'AZI. Les prescriptions applicables dans ces zones inondables sont définies dans le corps du règlement des zones concernées.

#### 4-1-4 Les bandes non aedificandi aux abords des autres cours d'eau

Sont repérées au règlement graphique des bandes *non aedificandi* d'une largeur de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau non cartographiés par le PPRI. Les prescriptions applicables dans ces zones inondables sont définies dans le corps du règlement des zones concernées.

#### 4-1-5 Les zones de ruissellement pluvial

Sont repérées au règlement graphique les zones à risque de ruissellement pluvial issues de la modalisation hydraulique du ruissellement réalisée par l'Etat, en distinguant les différentes zones de risque. Les prescriptions applicables dans ces zones inondables sont définies dans le corps du règlement des zones concernées.

De plus, sont applicables les prescriptions définies par le règlement du zonage pluvial annexé au présent plan.

## 4-2 Le risque d'incendie

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

Dans les zones à risque de feu de forêt, toute occupation et utilisation du sol devra se référer à la Notice d'urbanisme issue du Porter à connaissance de l'Etat telle qu'annexée au présent règlement. Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées. En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

### 4-2-1 Etude d'aléas

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire.

Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétent. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

### 4-2-2 Etude de risque

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets suivants :

- densifier une zone d'urbanisation diffuse existante exposée à un aléa moyen à exceptionnel ;
- réaliser une nouvelle opération d'ensemble en aléa fort ou très fort.

Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité de la zone.

### 4-2-3 Equipements de défense contre l'incendie de forêt

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage.

Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) en vigueur doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Le RDDECI peut être consulté sur le site <https://www.sdis34.fr/reglement-departemental-de-defense-exterieure-contre-lincendie-rddec/>.

### 4-2-4 Obligations légales en matière de débroussaillage

Les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2025-04-15800 du 08 avril 2025 reporté dans une annexe spécifique du présent PLU. La carte des secteurs concernés est insérée dans ladite annexe en application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme.

## 4-3 Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa localement modéré tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement. L'échelle de validité de la carte

d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet. Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains concernés et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte, lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de l'habitation.

Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (art. R122-10 du Code de la construction et de l'habitation).

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

#### **4-4 Le risque sismique**

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

Les mesures constructives à mettre en œuvre sont annexées au présent règlement et consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels>.

#### **4-5 Le risque radon**

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 1 correspondant aux communes où les teneurs en uranium dans les sous-sols sont les plus faibles.

Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace.

On se reportera aux dispositions préconisées par le Ministère de la Santé disponibles sur le site <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>.

#### **4-6 Le périmètre sanitaire de la station d'épuration**

Est figuré au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme un périmètre sanitaire d'une largeur de 100 mètres autour des parcelles supports de la station d'épuration dans lequel sont interdites toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation.

#### **4-7 Les zones d'effets pyrotechniques théoriques**

Sont figurées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme les zones d'effets pyrotechniques théoriques liées aux entrepôts de l'entreprise d'artificier tels que déterminés par le dossier de déclaration contrôlée de l'installation.

Dans ces zones, toute construction ou installation nouvelle est interdite.

#### 4-8 Les zones d'effets liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions

Sont reportés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article R151-31° du Code de l'urbanisme les zones d'effets liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions de la Direction Générale de la Sécurité Civile et de la Gestion des Crises (DGSCGC) du Ministère de l'Intérieur implantée sur la commune de Viols-le-Fort, dans lesquelles toute construction ou installation nouvelle est interdite.

## Section 5 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5-1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 5-1-1 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction ou de l'installation, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont notamment constitutifs d'emprise au sol :

- les bassins de piscines (enterrées ou non, couvertes ou non),
- les bassins de rétention,
- les abris de jardins, pergolas et carports, même ne comportant pas de fondations ou de dalle,
- les escaliers et rampes d'accès extérieurs.

Les terrasses de plain-pied et les plages de piscine ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol du projet et la surface de l'unité foncière support dudit projet. Lorsque l'unité foncière support de l'opération relève à la fois d'une zone constructible et d'une zone agricole ou naturelle et forestière, l'emprise au sol est calculée uniquement sur la partie constructible.

#### 5-1-2 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, en tous points de la construction.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructure sont exclus du calcul de la hauteur.

Lorsque la construction s'implante à l'alignement d'une voie ou emprise publique, le point bas de référence est constitué par le niveau du terrain support de la construction mesuré au droit de la voie ou de l'emprise publique.

Lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement ou en second rang, le point bas de référence est constitué par le niveau du terrain naturel.

Lorsque la hauteur est exprimée en niveaux, ne sont comptabilisés que les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les niveaux enterrés ou semi-enterrés ne sont pas comptabilisés.

### 5-1-3 Implantation des constructions

#### Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement correspond à la limite entre les voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, telles que définies au lexique du présent règlement, et le domaine privé. Le cas échéant, l'alignement est constitué par la limite des emplacements réservés.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique également aux abords des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les autres voies privées, il sera fait application de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques se mesure en tous points de la construction, à l'exclusion des débords de toitures et des saillies en façades, dans la limite de 0,60 m de profondeur et sous réserve que ces débords ou saillies se situent à une hauteur minimum de 4 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

#### Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales, qui aboutissent aux voies et emprises publiques, et les limites de fond de terrain.

L'implantation par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la construction, à l'exclusion des débords de toitures dans la limite de 0,30 m. En aucun cas, les débords de toiture et les saillies de façades ne peuvent se situer en surplomb du ou des terrains contigus.

Lorsque le terrain d'assiette du projet couvre plusieurs parcelles mitoyennes, la règle s'applique uniquement aux limites séparatives périphériques du terrain d'assiette.

## **5-2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 5-2-1 Espaces libres

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par l'emprise au sol des constructions, ni par des aménagements générant une imperméabilisation des sols. Pour l'application du présent règlement, l'imperméabilisation correspond à l'action de supprimer la capacité des sols à infiltrer l'eau.

Le coefficient d'espaces libres (CEL) exprime le rapport entre la surface des espaces libres et la surface du terrain d'assiette du projet. Lorsqu'il est réglementé, le coefficient d'espaces libres s'entend comme un minimum.

### 5-2-2 Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux espaces libres non aménagés en surface comme en sous-sol (hors canalisations et réseaux) et offrant une couche de terre végétale susceptible d'être plantée d'arbres de haute tige tels que définis au lexique du présent règlement. Les toitures végétalisées ne sont pas constitutives d'espaces de pleine terre.

Le coefficient d'espaces de pleine terre (PLT) exprime le rapport entre la surface des espaces de pleine terre et la surface du terrain d'assiette du projet ou, le cas échéant, la surface des espaces libres. Lorsqu'il est réglementé, le coefficient de pleine terre s'entend comme un minimum.

## Section 6 – Dispositions applicables en matière de stationnement

### 6-1 Dispositions applicables en toutes zones

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale et sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement ouvertes au public est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement ouvertes au public ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "PMR" et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les groupes de garages individuels et places de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

En cas de travaux sur des habitations existantes (reconstruction, rénovation, extension, ...), les surfaces affectées au stationnement existantes seront maintenues ou déplacées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque les besoins minima définis par le règlement de chaque zone sont déterminés par tranche de surface de plancher, l'obligation s'applique pour toute **tranche entamée**.

### 6-2 Modalités d'application de l'obligation de réalisation de places de stationnement

#### 6-2-1 Modalités de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

#### 6-2-2 Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Les résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### 6-2-3 Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans les conditions définies par décret.

#### 6-2-4 Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et les immeubles de bureaux, le règlement détermine les obligations en matière de création d'espaces de stationnement pour les vélos, sans préjudice des obligations fixées par le Code de la construction et de l'habitation. Pour les autres destinations de construction, il conviendra en toutes hypothèses de se référer aux obligations déterminées par ce code.



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UA** est une zone urbaine correspondant au centre ancien du village, constituée essentiellement d'habitat ainsi que de services, équipements et activités compatibles avec la vie urbaine.

Cette zone urbaine dense est caractérisée par des constructions anciennes édifiées pour la plupart en ordre continu et à l'alignement de l'espace public.

La zone présente une forte patrimonialité à préserver.

## RAPPEL

La zone UA est concernée, en tout ou partie, par :

- le périmètre des abords du Monument Historique (servitude AC1),
- des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.



## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

#### §1- Destinations et sous-destinations :

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

#### §2- Usages des sols et natures d'activité :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui ne sont pas liées à une activité urbaine admise sur la zone et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations

## Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

### §1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

### §2- Usages des sols et natures d'activité :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

## Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

## Article 4 - Emprise au sol

Non réglementé

## Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### §1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes, à créer ou à modifier.

### §2- Dispositions particulières :

Un recul par rapport aux voies et emprises publiques peut être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- lorsque le recul permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante implantée en recul (sur l'unité foncière ou une parcelle voisine), dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas l'alignement imposé, sous réserve de ne pas augmenter le recul existant,
- pour les annexes,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19.

Les piscines (bord franc du bassin) doivent être implantées en recul minimal de 1 mètre de l'alignement.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### §1- Pour les constructions de premier rang :

#### 1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre (Cf. croquis 1).

Les constructions nouvelles seront édifiées sur au moins une limite latérale. En cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

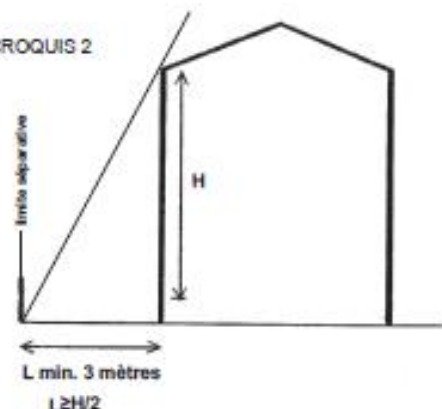
Une implantation en retrait d'une seule limite latérale peut être autorisée sous réserve que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ) (Cf. croquis 2).

Dans ce cas, la continuité du front bâti sur la voie sera restituée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement de la voie.

CROQUIS 1



CROQUIS 2



#### 2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne jouxtant pas la limite latérale, sous réserve de ne pas augmenter le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19.

**§2- Pour les constructions de second rang :**1- Dispositions générales :

La distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3m$ ) (Cf. croquis 2).

2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque la construction à édifier jouxte une construction implantée sur une parcelle voisine de hauteur sensiblement égale,
- pour les annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres mesurée au droit des limites séparatives et d'une longueur en limite inférieure ou égale à 4 mètres,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19.

Les piscines (bord franc du bassin) doivent être implantées en retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

**§1- Dispositions générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 10 mètres au sommet de l'acrotère.

**§2- Dispositions particulières :**

La hauteur totale des annexes est limitée à 4 mètres.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

**1- Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, etc...

Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

## **§2- Dispositions particulières aux constructions neuves :**

### 1- Aspect général :

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Il en est de même pour les projets dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales

### 2- Les toitures :

Les toitures devront présenter une pente d'environ 33 % et seront recouvertes de tuiles canal ou assimilées, de la teinte traditionnelle du pays, panachées dans les tons vieillis ou moyens. Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles sont recouvertes d'une toiture présentant les caractéristiques ci-dessus (type solarium).

L'extension des constructions existantes présentant une pente de toiture différente de celle fixée ci-dessus pourra être couverte avec une toiture de même pente que l'existant.

Les capteurs solaires doivent de préférence être positionnés sur des volumes annexes non visibles de l'espace public. A défaut, ils ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

### 2- Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les façades sur rue doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. Les ouvertures seront plus hautes que larges et alignées sur un plan horizontal pour chaque niveau de la construction.

Les enduits seront teintés dans la masse. Leur teinte devra être choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre, ou rosé. Leur finition sera gratté fin.

En cas de façade en pierre apparente, les pierres devront être semblables à celles qui constituent les murs des maisons du vieux village. Les joints de maçonnerie seront grattés non lissés, réalisés au nu des murs et d'une teinte comparable à ceux utilisés dans le vieux village.

Il ne sera admis qu'une porte de garage donnant sur la voie par construction.

Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les paraboles et les antennes sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de la construction ou de la clôture et toute saillie sur le domaine public est interdite.

**§3- Dispositions particulières aux constructions existantes :**

Toute intervention sur le bâti traditionnel existant devra permettre de conserver et restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment : les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors), les toitures doivent conserver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux) et la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire, dans le respect de l'ordonnancement de la façade existante (axe, alignement et proportions des ouvertures).

Les ravalements des façades doivent être réalisés à partir de chaux naturelles ou en appareillage pierres à vues rejointoyé à la chaux.

Les pierres d'encadrement des ouvertures et les chaînages d'angles existants seront conservés.

**§4- Dispositions particulières aux clôtures :**1- Clôtures en limite des voies et emprises publiques

Les clôtures traditionnelles en pierre apparentes devront, dans la mesure du possible, être conservées et, au besoin, restaurées.

Les clôtures neuves seront constituées :

- soit d'un mur en pierres apparentes ou enduit ne dépassant pas 2 mètres de hauteur lorsqu'il s'agit de recréer une continuité du front bâti sur rue par le biais d'un mur de clôture ;
- soit d'un muret en pierres apparentes ou enduit ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie de couleur et de forme respectant l'harmonie architecturale du village. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

2- Clôtures en limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret en pierres apparentes ou enduit ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en matière naturelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en matière naturelle n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

3- Dispositions communes

Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse. La teinte sera choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre ou rosé et devra s'harmoniser avec celle du bâtiment principal et celles des enduits ou des pierres des clôtures environnantes. Leur finition sera gratté fin.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction. Les ferronneries ou le bois seront privilégiés. Le blanc et les couleurs vives et criardes sont interdits.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**§1- Espaces libres, espaces de pleine terre**

Les espaces libres seront, de préférence, plantés.

**§2- Plantations**

Dans la mesure du possible, les arbres de haute tige existant seront conservés ou remplacés par des plantations au moins équivalentes en qualité et en quantité.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives et allergènes sont interdites.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement |
|---------------------------------------------------------------|

En complément des dispositions sur le stationnement de la Section 5 du Titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

| Destinations                        | Sous-destinations               | Besoins minima                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole           | non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                |
| Habitation                          | Logement                        | - au moins une place par logement de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher et au moins deux places par logement de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou plus<br>- pour les logements locatifs sociaux, il est imposé 1 place par logement. |
|                                     | Hébergement                     | une place de stationnement pour deux unités d'hébergement et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 unités d'hébergement.                                                                                                   |
| Commerce et activités de service    | Artisanat et commerce de détail | - pour les établissements dont la surface de plancher est inférieure à 200 m <sup>2</sup> , il n'est pas imposé la réalisation de places de stationnement                                                                                                     |
|                                     | Restauration                    | - au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                                                                                |
|                                     | Commerce de gros                | une place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                                                                                                                     |

|                                                                 |                                                                                    |                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                  |
|                                                                 | Cinéma                                                                             | une surface de stationnement au moins égale à 20 % de la capacité d'accueil de l'établissement                                                             |
|                                                                 | Hôtels                                                                             | une place de stationnement pour deux unités d'hébergement et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 unités d'hébergement |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | les places de stationnement seront déterminées en fonction des besoins de l'établissement dans le respect de la réglementation en vigueur.                 |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Equipements sportifs                                                               |                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Lieux de culte                                                                     |                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                                              |                                                                                                                                                            |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Bureau                                                                             | une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                  |
|                                                                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                                                                                                                                                            |

## § 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé un emplacement par logement jusqu'à 2 pièces et deux emplacements à partir de 3 pièces
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

## Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

### Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### §1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **§2- Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
|--------------------------------------------------------------------------|

### **§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **§2- Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

#### Eaux non domestiques :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

#### Eaux d'exhaure et eaux de vidange :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique.

Les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont autorisés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange de piscine peuvent être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).

- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005 mg/l).
- Vidange d'un débit inférieur à 1l/s.

### §3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Les modalités de gestion des eaux pluviales, les volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées ainsi que les prescriptions d'aménagement des ouvrages de rétention devront se conformer aux prescriptions du zonage pluvial.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial dans le respect de la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### §4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

### §5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

### Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle construction doit prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

# ZONE UD

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UD** est zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel isolé et groupé.

Cette zone urbaine de faible à moyenne densité est caractérisée par des constructions généralement édifiées en retrait de l'espace public et des limites parcellaires.

Elle comprend deux secteurs particuliers :

- **le secteur UDa** relevant de la zone d'assainissement non collectif, lequel comprend un **sous-secteur UDa1** de sensibilité paysagère situé dans le cône de vue depuis le village sur le grand paysage agro-naturel et le Pic Saint-Loup,
- **le secteur UDe** réservé à des activités économiques.

## RAPPEL

La zone UD est concernée, en tout ou partie, par :

- le périmètre des abords du Monument Historique (servitude AC1),
- des zones de ruissellement pluvial (aléa fort et modéré),
- des emplacements réservés.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

#### §1- Destinations et sous-destinations :

1- Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UDa1 et UDe :

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

2- En secteur UDa1 :

| Destinations                        | Sous-destinations                             | Interdites | Admises sous conditions | Admises |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|-------------------------|---------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole                         | •          |                         |         |
|                                     | Exploitation forestière                       | •          |                         |         |
| Habitation                          | Logement                                      |            |                         | •       |
|                                     | Hébergement                                   | •          |                         |         |
| Commerce et activités de service    | Artisanat et commerce de détail               | •          |                         |         |
|                                     | Restauration                                  | •          |                         |         |
|                                     | Commerce de gros                              | •          |                         |         |
|                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil |            |                         | •       |

|                                                                 |                                                                                    |   |   |  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--|
|                                                                 | d'une clientèle                                                                    |   |   |  |
|                                                                 | Cinéma                                                                             | • |   |  |
|                                                                 | Hôtels                                                                             | • |   |  |
|                                                                 | Autres hébergements touristiques                                                   | • |   |  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | • |   |  |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |   | • |  |
|                                                                 | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | • |   |  |
|                                                                 | Salles d'art et de spectacles                                                      | • |   |  |
|                                                                 | Equipements sportifs                                                               | • |   |  |
|                                                                 | Lieux de culte                                                                     | • |   |  |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                                              | • |   |  |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | • |   |  |
|                                                                 | Entrepôt                                                                           | • |   |  |
|                                                                 | Bureau                                                                             | • |   |  |
|                                                                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  | • |   |  |
|                                                                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 | • |   |  |

## 3- En secteur UDe :

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

**§2- Usages des sols et natures d'activité :**

Sont interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui ne sont pas liées à une activité urbaine admise sur la zone et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations

**§3- Dans les zones de ruissellement pluvial :**

Dans les zones d'aléa fort, l'édification de constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux sont interdits.

Dans les zones d'aléa modéré, les remblais, les murs de clôture ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux sont interdits.

**Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

**§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :**

Lorsqu'elles sont admises sous conditions au titre de l'article 1 ci-dessus, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées sous réserve :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Seules les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole sont autorisées, dans les conditions fixées ci-dessus.

**§2- Usages des sols et natures d'activité :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**§3- Dispositions particulières aux zones de ruissellement pluvial :**

Dans les zones d'aléa modéré, pour toute construction, la sous-face du premier plancher des constructions nouvelles sera calée à + 30 centimètres par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations seront orientées parallèlement au sens d'écoulement des eaux pluviales pour minimiser la prise d'eau et les obstacles aux écoulements pluviaux.

|                                             |
|---------------------------------------------|
| Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale |
|---------------------------------------------|

Non réglementé

## **Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

|                            |
|----------------------------|
| Article 4 - Emprise au sol |
|----------------------------|

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est limité à :

- Secteur UD : 60 %
- Secteur UDa : 40 %
- Secteur UDa1 : 30 %
- Secteur UDe : 20 %

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le CES n'est pas limité.

|                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
|----------------------------------------------------------------------------------------|

#### **§1- Dispositions générales :**

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes, à créer ou à modifier.

#### **§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante implantée à l'alignement ou selon un retrait moindre (sur l'unité foncière ou une parcelle voisine), dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et, hors secteur UDa1, la surélévation des habitations existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, ...),
- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les piscines (bord franc du bassin) peuvent être implantées en recul minimal de 1 mètre de l'alignement des voies, à condition qu'elles ne soient pas surélevées de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### §1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

### §2- Dispositions particulières :

Excepté en secteur UDe, des implantations en limites séparatives peuvent être admises :

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- pour les annexes ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale, sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et, hors secteur UDa1, la surélévation des habitations existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, ...),
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les piscines (bord franc du bassin) peuvent être implantées en retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Les locaux techniques (machinerie) ainsi que les locaux destinés à recevoir les sanitaires (WC, douches...) pourront être implantés en limite séparative dans les conditions visées pour les annexes ci-dessus et seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

### §3- Dispositions particulières en limite des zones A et N :

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites des zones agricoles et naturelles. Seule l'extension limitée des constructions existantes situées en tout ou partie dans la bande de retrait pourra être autorisée, dans la limite de 10 % de l'emprise au sol existante de la construction considérée, sans surélévation et sous réserve de ne pas réduire le retrait existant.

## Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

### §1- Dispositions générales

En secteurs UD et UDa :

La hauteur des constructions est limitée à 8,50 mètres au faîtière ou 7,00 mètres à l'acrotère, dans la limite de deux niveaux (R+1).

En secteur UDa1 :

La hauteur des constructions est limitée à 5,50 mètres au faîtage, dans la limite d'un niveau (R+0).

La surélévation des constructions existantes est interdite. Seule l'extension des constructions ou parties de constructions existantes dépassant la hauteur maximale peut être autorisée dans la limite d'une augmentation de 20 % de la surface de toiture de cette construction ou partie de construction.

En secteur UDe :

Les constructions seront de plain-pied (R+0), avec une hauteur limitée à 5,50 mètres au faîtage.

**§2- Dispositions particulières**

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, la hauteur totale pourra être portée à 10 mètres lorsqu'elle correspond à des nécessités techniques.

La hauteur totale des annexes est limitée à 4 mètres.

Sous réserve des dispositions applicables en secteur UDa1, pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

**§1- Aspect général**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Il en est de même pour les projets dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, etc...

Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

**§2- Les toitures :**

Les toitures présenteront une pente comprise entre 15 et 33 %, excepté en cas d'extension d'une construction existante présentant une pente inférieure ou supérieure. Elles seront recouvertes de tuiles canal ou romane ou assimilées, d'une couleur choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre, ou rosé.

Pour les vérandas, sont admis les matériaux transparents.

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40 % maximum de la surface de toiture de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit pour les parties du bâtiment en rez-de-chaussée.

Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100 % de la surface de toiture de la construction lorsqu'elles permettent de remplir des critères de performances énergétiques ou environnementales dans les conditions de l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

## **§2- Les façades :**

Les enduits seront teintés dans la masse. Leur teinte sera choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre, ou rosé. Leur finition sera gratté fin.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de la construction ou un mur de clôture et toute saillie sur le domaine public est interdite.

## **§4- Les clôtures :**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en harmonie avec les façades.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en matière naturelle, doublés d'une haie vive,
- soit d'une simple haie vive doublée éventuellement d'un grillage.

Dans les zones de ruissellement pluvial, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux : maillage de 20 cm sur 20 cm avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 20 cm.

Les clôtures et parties de clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une teinte en harmonie avec la teinte de la façade du bâtiment principal. Le blanc et les couleurs vives et criardes sont interdits. Leur finition sera gratté fin. Les bardages imitation pierre sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives devront être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune terrestre par des dispositifs appropriés.

## **Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les projets de construction devront prendre en compte les conditions bioclimatiques du site de manière à tirer le meilleur profit en termes de performances énergétiques.

## **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

## Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### §1- Espaces libres, espaces de pleine terre

Le CEL devra représenter au moins :

- Secteur UD : 30 %
- Secteur UDa : 50 %
- Secteur UDa1 : 60 %
- Secteur UDe : 70 %

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement situées dans les espaces publics ou communs seront traitées en matériaux drainants ou perméables.

Au minimum 50% des espaces libres doivent être laissés traités en espaces de pleine terre et végétalisés.

### §2- Plantations

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives et allergènes sont interdites.

En limite des zones forestières, est interdite la plantation d'espèces très inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, le bambou, le laurier sauce et toutes les espèces de résineux (pin, cyprès, thuya, ...).

## **Sous-section 2-4 : Stationnement**

## Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

En complément des dispositions sur le stationnement de la Section 5 du Titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

### §1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

| Destinations                        | Sous-destinations     | Besoins minima                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Habitation                          | Logement              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins une place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins deux places par logement de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus</li> <li>- dans les opérations d'ensemble, il sera de plus exigé une place visiteur par logement</li> <li>- pour les logements locatifs sociaux, il est imposé 1 place par logement.</li> </ul> |

|                                                                 |                                                                                    |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | Hébergement                                                                        | une place de stationnement pour deux unités d'hébergement et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 unités d'hébergement. |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail                                                    | - pour les établissements dont la surface de plancher est inférieure à 200 m <sup>2</sup> , il n'est pas imposé la réalisation de places de stationnement   |
|                                                                 | Restauration                                                                       | - au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                              |
|                                                                 | Commerce de gros                                                                   | une place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                   |
|                                                                 | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                   |
|                                                                 | Cinéma                                                                             | une surface de stationnement au moins égale à 20 % de la capacité d'accueil de l'établissement                                                              |
|                                                                 | Hôtels                                                                             | une place de stationnement pour deux unités d'hébergement et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 unités d'hébergement  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | les places de stationnement seront déterminées en fonction des besoins de l'établissement dans le respect de la réglementation en vigueur.                  |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                                                                                                                                                             |
|                                                                 | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                                                                                                                                                             |
|                                                                 | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                                                                                                                                             |
|                                                                 | Equipements sportifs                                                               |                                                                                                                                                             |
|                                                                 | Lieux de culte                                                                     |                                                                                                                                                             |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                                              |                                                                                                                                                             |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                                           | une place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                   |
|                                                                 | Bureau                                                                             | une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                   |
|                                                                 | Centre de congrès et d'exposition                                                  | une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                   |

## § 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé un emplacement par logement jusqu'à 2 pièces et deux emplacements à partir de 3 pièces
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

## Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

### Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### §1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### §2- Voirie

Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

##### Voies nouvelles :

Les caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation générale sont :

- pour une voie à double sens : une chaussée d'une largeur de 5 mètres minimum et 2 trottoirs d'une largeur de 1,50 mètre minimum libre de tout mobilier et obstacle,
- pour une voie à sens unique : une chaussée d'une largeur de 3 mètres minimum et 1 trottoir de 1,50 mètre minimum libre de tout mobilier et obstacle.

##### Voies en impasse :

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour aisément.

### Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### §1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc), en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

## §2- Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### Eaux usées :

**En secteur UD :** Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

**En secteurs UDa et UDe :** Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

### Eaux non domestiques :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

### Eaux d'exhaure et eaux de vidange :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique.

Les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont autorisés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange de piscine peuvent être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005 mg/l).
- Vidange d'un débit inférieur à 1l/s.

## §3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Les modalités de gestion des eaux pluviales, les volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées ainsi que les prescriptions d'aménagement des ouvrages de rétention devront se conformer aux prescriptions du zonage pluvial.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial dans le respect de la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau, le

projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

#### **§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. A défaut, l'installation doit être la plus discrète possible et ne doit pas nuire au caractère des lieux.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le périmètre de l'opération.

#### **§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

### **Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Toute nouvelle construction doit prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.



# ZONE UP

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UP** est zone urbaine réservée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (groupe scolaire, salle polyvalente, équipements sportifs, ...).

## RAPPEL

La zone UP est concernée, en tout ou partie, par :

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables au secteur du Pigeonnier,
- des zones de ruissellement pluvial (aléa modéré).

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

#### §1- Destinations et sous-destinations :

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

#### §2- Usages des sols et natures d'activité :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui ne sont pas liées à une activité urbaine admise sur la zone et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

#### §3- Dans les zones de ruissellement pluvial :

Les remblais, les murs de clôture ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux sont interdits.

## Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

### §1- Usages des sols et natures d'activité :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

### §2- Dispositions particulières aux zones de ruissellement pluvial :

Dans les zones d'aléa modéré, pour toute construction, la sous-face du premier plancher des constructions nouvelles sera calée à + 30 centimètres par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations seront orientées parallèlement au sens d'écoulement des eaux pluviales pour minimiser la prise d'eau et les obstacles aux écoulements pluviaux.

## Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

## Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des construction est limité à 60 % à l'échelle de la zone.

## Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### §1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3m$ ).

### §2- Dispositions particulières en limite des zones A et N :

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites des zones agricoles et naturelles.

#### Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

##### **§1- Aspect général**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en oeuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Il en est de même pour les projets dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, etc...

Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

##### **§2- Clôtures**

Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de hauteur. Elles pourront être constituées :

- soit d'un muret éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en matière naturelle, doublé d'une haie vive,
- soit d'une simple haie vive doublée éventuellement d'un grillage.

Dans les zones de ruissellement pluvial, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux : maillage de 20 cm sur 20 cm avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 20 cm.

Les clôtures en limites séparatives devront être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune terrestre.

## Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction devront prendre en compte les conditions bioclimatiques du site de manière à tirer le meilleur profit en termes de performances énergétiques.

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

## Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### **§1- Espaces libres, espaces de pleine terre**

Les espaces libres doivent représenter au minimum de 20 % à l'échelle de la zone, dont 50 % au moins seront traités en espaces de pleine terre et végétalisés.

### **§2- Plantations**

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives et allergènes sont interdites.

En limite des zones forestières, est interdite la plantation d'espèces très inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, le bambou, le laurier sauce et toutes les espèces de résineux (pin, cyprès, thuya, ...).

### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

## Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

### **§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

| Destinations                                        | Sous-destinations                                                                  | Besoins minima                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | les places de stationnement seront déterminées en fonction des besoins de l'établissement dans le respect de la réglementation en vigueur. |
|                                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                                                                                                                                            |
|                                                     | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                                                                                                                                            |
|                                                     | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                                                                                                                            |
|                                                     | Equipements sportifs                                                               |                                                                                                                                            |

|  |                                       |  |
|--|---------------------------------------|--|
|  | Lieux de culte                        |  |
|  | Autres équipements recevant du public |  |

## **§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Non réglementé

## **Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**

### **Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **§2- Voirie**

Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

### **Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### **§2- Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique.

Les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont autorisés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange de piscine peuvent être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005 mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1l/s.

**§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Les modalités de gestion des eaux pluviales, les volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées ainsi que les prescriptions d'aménagement des ouvrages de rétention devront se conformer aux prescriptions du zonage pluvial.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial dans le respect de la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. A défaut, l'installation doit être la plus discrète possible et ne doit pas nuire au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

**Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Toute nouvelle construction doit prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# ZONE OAU

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone OAU** est une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU (modification ou révision). Elle correspond aux développements urbains du village dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en service préalable d'une ressource en eau potable complémentaire et suffisante pour répondre aux besoins des populations futures et, le cas échéant, à la mise en place des équipements de défense contre l'incendie.

La zone OAU recouvre trois secteurs : le secteur du Pigeonnier, le secteur des Gratades et le secteur de La Luzière.

## RAPPEL

La zone OAU est concernée, en tout ou partie, par :

- les OAP propres à chaque secteur
- l'OAP « Prise en compte du risque de feu de forêt »
- une servitude de mixité sociale,
- des zones de ruissellement pluvial (aléa fort et modéré).

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## **Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité**

### **Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits**

Toute constructions et installations nouvelles sont interdites dans l'attente de la mise en service préalable d'une ressource en eau potable complémentaire et suffisante pour répondre aux besoins des populations futures.

### **Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

Sans objet

### **Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans le secteur du Pigeonnier concerné par une servitude de mixité sociale, au moins 30 % des logements créés à l'échelle du secteur doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (arrondis au chiffre entier supérieur).

## **Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

### **Article 4 - Emprise au sol**

Sans objet

### **Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

### **Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

Sans objet

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

Sans objet

**Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Sans objet

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Sans objet

|                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 15 – Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications numériques |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sans objet

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend **un secteur A1** correspondant à une zone agricole sensible d'un point de vue paysager (cône de vue depuis le village sur le grand paysage agro-naturel et le Pic Saint-Loup) dans lequel les constructions devront répondre à des conditions strictes d'intégration paysagère.

## RAPPEL

La zone A est concernée, en tout ou partie, par :

- le périmètre des abords du Monument Historique (servitude AC1),
- des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- des éléments à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés,
- le périmètre sanitaire de la station d'épuration,
- des zones à risque d'inondation (PPRI, AZI, zones d'expansion de crue),
- des zones de ruissellement pluvial (aléa fort et modéré),
- les zones d'effets pyrotechniques théoriques liées au dépôt d'artificier,
- les zones d'effet liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

#### §1- Dispositions générales

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

#### §2- Dispositions particulières aux zones inondables

Dans les zones inondables de l'AZI, dans les zones d'expansion de crue ainsi que dans une bande *non aedificandi* de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau repérées au règlement graphique, toutes constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux sont interdits.

#### §3- Dispositions particulières aux zones de ruissellement pluvial :

Dans les zones d'aléa fort, l'édification de constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux sont interdits.

Dans les zones d'aléa modéré, les remblais, les murs de clôture ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux sont interdits.

#### §4- Dispositions particulières dans le périmètre sanitaire de la station

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration figurant au règlement graphique, toute habitation nouvelle est interdite.

#### §5- Dispositions particulières dans les zones d'effets pyrotechniques théoriques

Dans les zones d'effets pyrotechniques théoriques figurant au règlement graphique, toute construction et installation nouvelle est interdite.

#### §6- Dispositions particulières aux zones d'effets liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions

Dans les zones d'effets reportées au règlement graphique, sont interdites les constructions et installations nouvelles de toute nature ainsi que les infrastructures dont la mise hors service prolongée en cas d'accident pyrotechnique est dommageable pour la collectivité et notamment :

- les installations non enterrées d'alimentation et de distribution d'eau,
- les installations non enterrées d'alimentation et de distribution d'énergie telles que réseaux électriques sous haute et moyenne tension, réservoirs et conduites de produits inflammables, ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique, ...

### Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

### §1- Dans l'ensemble de la zone, hors secteur A1 :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**, sous réserve des conditions suivantes :

Excepté dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, sont admis les logements destinés aux exploitants et l'extension de ceux existants dès lors que le logement est justifié par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation, dans les conditions cumulatives suivantes :

- le logement doit être édifié concomitamment ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte ;
- le logement ne pourra excéder une emprise au sol totale de 120 m<sup>2</sup>, y compris les extensions et annexes ;
- le logement et ses annexes seront implantés en continuité des bâtiments de l'exploitation ou, à défaut, en tous points dans un rayon maximal de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation compté au nu extérieur de la façade des bâtiments, sauf contrainte topographique ou environnementale (zone inondable, élément écologique à protéger, ...).

Dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, seules sont admises les extensions des logements existants nécessaires à l'exploitation, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, y compris les annexes.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, excepté dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles répondent à une nécessité technique et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière effective du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, les constructions et installations devront avoir une emprise au sol limitée.

- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ;
  - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - les extensions ne pourront pas excéder 30 % de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, cette emprise étant ramenée à 20 m<sup>2</sup> dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel ;

- les annexes, y compris les bassins de piscine, ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup>, cette emprise étant ramenée à 20 m<sup>2</sup> dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, et seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 15 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole, sauf prescription contraire du PPPRI.

## §2- En secteur A1 :

1- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**, sous réserve des conditions suivantes :

Excepté dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, sont admis les logements destinés aux exploitants et l'extension de ceux existants dès lors que le logement est justifié par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation, dans les conditions cumulatives suivantes :

- le logement doit être édifié concomitamment ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte ;
- le logement ne pourra excéder une emprise au sol totale de 100 m<sup>2</sup> par exploitation, y compris les extensions et annexes ;
- le logement et ses annexes seront implantés en continuité des bâtiments de l'exploitation ou, à défaut, en tous points dans un rayon maximal de 15 mètres autour des bâtiments de l'exploitation compté au nu extérieur de la façade des bâtiments, sauf contrainte topographique ou environnementale (zone inondable, élément écologique à protéger, ...).

Dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, seules sont admises les extensions des logements existants nécessaires à l'exploitation, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, y compris les annexes.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, excepté dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve des conditions suivantes :
  - La surface de plancher des points de vente ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>,
  - Un seul point de vente par exploitation peut être autorisé.
- **Les constructions et installations nécessaires aux réseaux et infrastructures d'intérêt collectif** dès lors qu'elles répondent à une nécessité technique et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière effective du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ;

- les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - les extensions ne pourront pas excéder 20 % de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ; cette emprise étant ramenée à 10 m<sup>2</sup> dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel ;
  - les annexes, y compris les bassins de piscine, ne pourront excéder une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, cette emprise étant ramenée à 15 m<sup>2</sup> dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, et seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 10 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole, sauf prescription contraire du PPRI.

### §3- Dispositions particulières aux zones de ruissellement pluvial :

Dans les zones d'aléa modéré, pour toute construction, la sous-face du premier plancher des constructions nouvelles sera calée à + 30 centimètres par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations seront orientées parallèlement au sens d'écoulement des eaux pluviales pour minimiser la prise d'eau et les obstacles aux écoulements pluviaux.

## Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

## Article 4 - Emprise au sol

**En secteur A1**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le logement accessoire et ses annexes) ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ne peut excéder 300 m<sup>2</sup> par exploitation.

## Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### §1- Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

## **§2- Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour préserver un élément protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- pour l'extension et la surélévation des habitations existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation ou de feu de forêt notamment).
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif.

### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **§1- Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

#### **§2- Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour préserver un élément protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- pour l'extension et la surélévation des habitations existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un ensemble bâti homogène existant (hameau ou ensemble de constructions),
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation ou de feu de forêt notamment).

### **Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**En secteur A1**, l'ensemble des bâtiments de l'exploitation doit être situé en tous points dans un cercle d'un rayon maximal de 50 mètres linéaires (sauf contrainte topographique ou environnementale justifiée).

### **Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

#### **§1- Dispositions générales**

La hauteur des constructions est limitée à :

| Secteurs | Logements                                | Autres constructions |
|----------|------------------------------------------|----------------------|
| A        | 8,50 m au faîtage ou 7,00 m à l'acrotère | 10 m                 |
| A1       | 4,50 m au faîtage ou 3,50 m à l'acrotère | 6 m                  |

#### **§2- Dispositions particulières**

Pour l'extension des constructions existantes, si la hauteur de la construction existante excède les hauteurs fixées ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Les annexes ne peuvent excéder 4 mètres au faîtage.

## **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères**

#### **§1- Aspect général**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en oeuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Il en est de même pour les projets dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, etc...

#### **§2- Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :**

##### **1- Volumétries :**

Les constructions et installations nouvelles et les extensions et annexes des constructions existantes doivent être réalisées dans le cadre d'une conception globale de l'ensemble bâti.

Les constructions présenteront des volumes simples.

##### **2- Les toitures :**

Pour les habitations :

- Les toitures présenteront une pente comprise entre 15 et 33 %. Elles seront recouvertes de tuiles canal ou romane ou assimilées, de la teinte traditionnelle du pays. L'extension des constructions existantes présentant une pente de toiture différente de celle fixée ci-dessus pourra être couverte avec une toiture de même pente que l'existant.
- Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40 % maximum de la surface de toiture de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit pour les parties du bâtiment en rez-de-chaussée.
- Les matériaux et nuances des couvertures des extensions des habitations existantes doivent s'apparenter à ceux du bâtiment existant.
- Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

Pour les autres constructions :

- La teinte des toitures devra être en harmonie avec les teintes de l'environnement naturel et agricole.

### 3- Les façades :

Pour les habitations :

- La teinte des enduits devra être choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre, ou rosé.
- Les matériaux et nuances des façades des extensions des habitations existantes doivent s'apparenter à ceux du bâtiment existant.
- La finition des enduits sera gratté fin.

Pour les autres constructions :

- La teinte des façades devra être en harmonie avec les teintes de l'environnement naturel et agricole. Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

### 4- Les clôtures (hors clôtures agricoles) :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en harmonie avec les façades.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres pourront être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en matière naturelle, doublé d'une haie vive,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage.

La teinte des enduits sera choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre ou rosé et devra s'harmoniser avec celle du bâtiment principal. Leur finition sera gratté fin.

Excepté celles en limites des voies et emprises publiques, les clôtures périphériques des exploitations devront être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune terrestre par des dispositifs appropriés.

Dans les zones inondables et les zones de ruissellement pluvial, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux : maillage de 20 cm sur 20 cm avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 20 cm.

### **§3- Dispositions particulières au secteur A1 :**

Les matériaux de couverture d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, verrière, ...) sont interdits sur les pans de toiture visibles depuis le village ou en co-visibilité avec le Monument Historique. A défaut, ils doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits en façades visibles depuis le village ou en co-visibilité avec le Monument Historique. A défaut, ils doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les pans de toiture et les toitures terrasses visibles depuis le village ou en co-visibilité avec le Monument Historique.

**Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les projets de construction devront prendre en compte les conditions bioclimatiques du site de manière à tirer le meilleur profit en termes de performances énergétiques.

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **§1- Espaces libres, espaces de pleine terre**

Non réglementé

#### **§2- Plantations**

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou remplacés par des plantations au moins équivalentes en qualité et en quantité.
- Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies dans la liste figurant en annexe du présent règlement.
- Les logements accessoires à l'exploitation et l'extension des habitations existantes doivent s'accompagner de la mise en place de haies anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérives de pulvérisation.
- Les espèces invasives et allergènes sont interdites.
- Dans les zones à risque de feu de forêt, est interdite la plantation d'espèces très inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, le bambou, le laurier sauce et toutes les espèces de résineux (pin, cyprès, thuya, ...).

#### **§3- Dispositions particulières au secteur A1 :**

Les constructions et installations nouvelles et les extensions et annexes des constructions existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.

Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.

Les serres vitrées devront être masquées par des écrans végétaux dans les perspectives depuis le village.

### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement |
|---------------------------------------------------------------|

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

## Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

### Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### §1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### §2- Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...).

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

### Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### §1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

## **§2- Eaux usées**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

## **§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Les modalités de gestion des eaux pluviales, les volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées ainsi que les prescriptions d'aménagement des ouvrages de rétention devront se conformer aux prescriptions du zonage pluvial.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial dans le respect de la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

## **§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. A défaut, l'installation doit être la plus discrète possible et ne doit pas nuire au caractère des lieux.

## **§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

**Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Non réglementé



# **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**



# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone N** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone comprend six secteurs particuliers :

- **le secteur Nc** correspond à la carrière en activité au lieu-dit Mas Cournon,
- **le secteur Nh** correspond au hameau de Cantagrils,
- **le secteur Ni** correspond à des espaces naturels de loisirs du village,
- **le secteur Np** correspond aux espaces pastoraux dans le secteur de l'Ouradou,
- **le secteur Ns**, constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour la création d'hébergements touristiques sur le site de l'auberge de Saugras.

## RAPPEL

La zone N est concernée, en tout ou partie, par :

- le périmètre des abords du Monument Historique (servitude AC1),
- des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- des éléments à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés,
- le périmètre sanitaire de la station d'épuration,
- des zones à risque d'inondation (PPRI, AZI, zones d'expansion de crue),
- des zones de ruissellement pluvial (aléa fort et modéré),
- les zones d'effet liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

#### §1- Dispositions générales

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

#### §2- Dispositions particulières aux zones inondables

Dans les zones inondables de l'AZI, dans les zones d'expansion de crue ainsi que dans une bande *non aedificandi* de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau repérées au règlement graphique, toutes constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux sont interdits.

#### §3- Dispositions particulières aux zones de ruissellement pluvial :

Dans les zones d'aléa fort, l'édification de constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux sont interdits.

Dans les zones d'aléa modéré, les remblais, les murs de clôture ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux sont interdits.

#### §4- Dispositions particulières dans le périmètre sanitaire de la station

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration figurant au règlement graphique, toute habitation nouvelle est interdite.

#### §5- Dispositions particulières aux zones d'effets liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions

Dans les zones d'effets reportées au règlement graphique, sont interdites les constructions et installations nouvelles de toute nature ainsi que les infrastructures dont la mise hors service prolongée en cas d'accident pyrotechnique est dommageable pour la collectivité et notamment :

- les installations non enterrées d'alimentation et de distribution d'eau,
- les installations non enterrées d'alimentation et de distribution d'énergie telles que réseaux électriques sous haute et moyenne tension, réservoirs et conduites de produits inflammables, ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique, ...

### Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

#### §1- Dans l'ensemble de la zone :

Sont admis les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole, sauf prescription contraire du PPRI.

**§2- Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Nc, Nh, NI, Np et Ns :**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** ci-après dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - Les constructions et installations nécessaires à la sécurité publique (lutte contre l'incendie, ...),
  - Les constructions et installations nécessaires à l'accessibilité et à la mise en valeur des sites et espaces naturels,
  - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux et infrastructures d'intérêt public.
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ;
  - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - les extensions ne pourront pas excéder 30 % de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, cette emprise étant ramenée à 20 m<sup>2</sup> dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel ;
  - les annexes, y compris les bassins de piscine, ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup>, cette emprise étant ramenée à 20 m<sup>2</sup> dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, et seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 15 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

**§3- En secteur Nc :**

Sont admises les constructions et installations classées ou non ainsi que les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation des sols et des sous-sols et à l'activité de carrière.

**§4- En secteur Nh :**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ;
  - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - les extensions ne pourront pas excéder 30 % de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, cette emprise étant ramenée à 20 m<sup>2</sup> dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel ;

- les annexes, y compris les bassins de piscine, ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup>, cette emprise étant ramenée à 20 m<sup>2</sup> dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, et seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 15 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

- Les constructions et installations nécessaires **aux réseaux et infrastructures d'intérêt public**.

#### §5- En secteur NI :

Sont admis les équipements d'intérêt collectif sous forme d'installations et aménagements légers à vocation sportive et de loisirs (mobiliers sportifs, sanitaires, tables de pique-nique, ...).

#### §6- En secteur Np :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole**, à l'exception de tout logement. Dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa fort à exceptionnel, seules des constructions temporaires peuvent être admises, sans présence humaine ou animale permanente ou prolongée.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** ci-après dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - Les constructions et installations nécessaires à la sécurité publique (lutte contre l'incendie, ...),
  - Les constructions et installations nécessaires à l'accessibilité et à la mise en valeur des sites et espaces naturels,

#### §7- En secteur Ns :

Sont admises les constructions destinées au logement, aux hôtels et à la restauration, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

#### §8- Dispositions particulières aux zones de ruissellement pluvial :

Dans les zones d'aléa modéré, pour toute construction, la sous-face du premier plancher des constructions nouvelles sera calée à + 30 centimètres par rapport au terrain naturel.

Les constructions et installations seront orientées parallèlement au sens d'écoulement des eaux pluviales pour minimiser la prise d'eau et les obstacles aux écoulements pluviaux.

### Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

## Article 4 - Emprise au sol

La limitation de l’emprise au sol des constructions est précisée, le cas échéant, à l’article 2 ci-dessus.

## Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### §1- Dispositions générales

Les constructions devront s’implanter en recul minimum de :

- 15 mètres de l’axe des routes départementales
- 5 mètres de l’alignement des autres voies et emprises publiques.

### §2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour préserver un élément protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- pour les extensions et annexes des habitations existantes lorsque ces habitations ne respectent pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d’inondation ou de feu de forêt notamment),
- pour les équipements d’infrastructures et les équipements d’intérêt collectif.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### §1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

### §2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour préserver un élément protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- pour les extensions et annexes des habitations existantes lorsque ces habitations ne respectent pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d’inondation ou de feu de forêt notamment).

En secteur Ns :

Pour l’application des dispositions ci-dessus, les limites extérieures des secteurs seront assimilées à des limites séparatives.

## Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée comme suit :

|    |                                                                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N  | - Extensions : hauteur du bâtiment existant.<br>- Annexes : 4 mètres<br>- Autres constructions : non réglementé |
| Nc | - 4 mètres                                                                                                      |
| Nh | - Extensions : hauteur du bâtiment existant.<br>- Annexes : 4 mètres                                            |
| Nl | - Non réglementé                                                                                                |
| Np | - 4 mètres                                                                                                      |
| Ns | - 4 mètres                                                                                                      |

## **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

#### **§1- Aspect général**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Toute intervention sur le bâti traditionnel existant devra permettre de conserver et restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment : les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors), les toitures doivent conserver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux) et la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire, dans le respect de l'ordonnancement de la façade existante (axe, alignement et proportions des ouvertures).

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, etc...

Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

#### **§2- Dispositions particulières aux extensions et annexes admises en secteurs N et Nh ;**

Le volume, les matériaux et les nuances des couvertures et des façades des extensions et annexes des constructions existantes doivent s'apparenter à ceux du bâtiment existant.

Dans les zones de risque de feu de forêt, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres pourront être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en matière naturelle, doublé d'une haie vive,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage.

La teinte des enduits des clôtures sera choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre ou rosé et devra s'harmoniser avec celle du bâtiment principal. Leur finition sera gratté fin.

Excepté celles en limites des voies et emprises publiques, les clôtures périphériques des habitations devront être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune terrestre par des dispositifs appropriés.

Dans les zones inondables et les zones de ruissellement pluvial, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux : maillage de 20 cm sur 20 cm avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 20 cm.

### **§3- Dispositions particulières au secteur Nc ;**

Les matériaux et les nuances des couvertures et des façades des constructions et installations nouvelles devront être en harmonie avec les teintes de l'environnement naturel.

### **§4- Dispositions particulières au secteur Ns :**

Les matériaux et les nuances des couvertures et des façades des constructions et installations nouvelles devront être en harmonie avec les teintes de l'environnement naturel et agricole.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Il en est de même pour les projets dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales.

Les toitures présenteront une pente comprise entre 15 et 33 %, excepté en cas d'extension d'une construction existante présentant une pente inférieure ou supérieure. Elles seront recouvertes de tuiles canal ou romane ou assimilées, d'une couleur choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre, ou rosé.

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40 % maximum de la surface de toiture de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit pour les parties du bâtiment en rez-de-chaussée.

Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100 % de la surface de toiture de la construction lorsqu'elles permettent de remplir des critères de performances énergétiques ou environnementales dans les conditions de l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Les enduits des façades seront teintés dans la masse. Leur teinte sera choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre, ou rosé. Leur finition sera gratté fin.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres pourront être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en matière naturelle, doublé d'une haie vive,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage.

La teinte des enduits des clôtures sera choisie dans la gamme des gris clair, beige, ocre ou rosé et devra s'harmoniser avec celle du bâtiment principal. Leur finition sera gratté fin.

Excepté celles en limites des voies et emprises publiques, les clôtures périphériques devront être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune terrestre par des dispositifs appropriés.

**Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

#### **Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

##### **§1- Espaces libres, espaces de pleine terre**

Non réglementé

##### **§2- Plantations**

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou remplacés par des plantations au moins équivalentes en qualité et en quantité.
- Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de manière privilégiée dans la liste figurant en annexe du présent règlement.
- L'extension de habitations existantes et les unités d'hébergement hôtelier devront s'accompagner de la mise en place de haies anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérives de pulvérisation.
- Les espèces invasives et allergènes sont interdites.
- Dans les zones à risque de feu de forêt, est interdite la plantation d'espèces très inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, le bambou, le laurier sauce et toutes les espèces de résineux (pin, cyprès, thuya, ...).

### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

#### **Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

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

## **Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**

#### **Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

##### **§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **§2- Voirie**

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

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

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|

### **§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **§2- Eaux usées**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

### §3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Les modalités de gestion des eaux pluviales, les volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées ainsi que les prescriptions d'aménagement des ouvrages de rétention devront se conformer aux prescriptions du zonage pluvial.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial dans le respect de la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### §4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. A défaut, l'installation doit être la plus discrète possible et ne doit pas nuire au caractère des lieux.

### §5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

# **ANNEXE**



## **Éléments protégés** **au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme**

### **I- Éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

|                       |
|-----------------------|
| <b>Régime général</b> |
|-----------------------|

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à permis de démolir.

Les clôtures édifiées dans un secteur identifié en application de l'article L151-19 sont soumises à déclaration préalable.

## 1- Le patrimoine religieux

| Les chapelles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Description                                                                                     | Illustration                                                                        |
| Lieu-dit Saintafé<br>Parcelles A48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Chapelle romane de Ste-Foy, citée en 1154 (Cartulaire d'Aniane)                                 |   |
| Lieu-dit St-Jean<br>Parcelle B106                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Chapelle romane St-Jean de Combajargues, citée en 1154 Cartulaire d'Aniane)<br>( <sup>1</sup> ) |  |
| <p><b>Prescriptions :</b></p> <p>Toute intervention sur les chapelles devra respecter les caractéristiques de mise en œuvre ou permettre de restituer les qualités d'origine : matériaux de constructions, forme, volumétrie et aspect, ouvertures, ....</p> <p>Aux abords, la végétation doit être entretenue régulièrement afin de ne pas masquer ni dégrader les ruines et les édifices. Tous dépôts de matériaux ou de déchets à proximité sont interdits.</p> |                                                                                                 |                                                                                     |

<sup>1</sup> St-Jean de Combajargues - Photographie Laure-Hélène Leynaud© - Cahiers d'arts et traditions rurales, 2009

| Les croix          |                                                                                                                                                                      |                                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation       | Description                                                                                                                                                          | Illustration                                                                         |
| Avenue du Calvaire | <p>Croix verticale en ferronnerie avec statuette en plâtre</p> <p>Support et piédestal en pierre de taille non jointoyées</p> <p>Emmarchement en béton désactivé</p> |   |
| Route de Puéchabon | <p>Croix en ferronnerie sur support en pierre verticale</p> <p>Piédestal et emmarchement en pierre de taille</p>                                                     |  |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Statue de la Vierge | <p>Statue en plâtre peinte</p> <p>Support, piédestal et emmarchement en pierre de taille</p> <p>Clôturée par un muret en pierre enduit, surmonté d'une couvertine en pierre de taille et d'une grille en ferronnerie, petit emmarchement en pierre de taille</p> |   |
| Saugras             | <p>Croix en pierre de taille</p> <p>Support et piédestal en pierre de taille maçonnée</p>                                                                                                                                                                        |  |
| Le Prieuré          |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
| Mas Andrieu         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
| Paillas             |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
| Santa Fé            |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |

**Prescriptions :**

Les interventions devront respecter les caractéristiques de mise en œuvre des éléments protégés (type de croix, formes des éléments architecturaux, matériaux, ...) ou permettre de restituer les qualités d'origine.

Les croix doivent être maintenues sur leur emplacement d'origine. Dans le cadre d'un aménagement de l'espace public, elles pourront être déplacées sous réserve que le nouvel emplacement soit étudié pour les mettre en valeur et conserver leur valeur symbolique.

Les abords doivent être entretenus et dégagés afin de préserver la valeur patrimoniale, paysagère et symbolique des croix. Il conviendra d'éviter l'édification de toutes constructions ou installations (de type poteau électrique ou de télécommunications, local technique, emplacement de poubelle, borne incendie, panneaux de signalisation routière, ...) ainsi que tous dépôts de matériaux ou de déchets à leur proximité.

La végétation doit être entretenue régulièrement afin de ne pas masquer ni dégrader les ouvrages.

## 2- Le patrimoine hydraulique

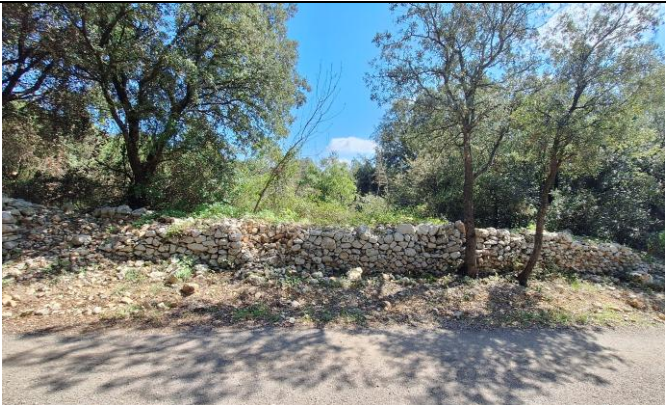
| La fontaine du Plas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Description                                                                                                                                                                                                                 | Illustration                                                                        |
| Lieu-dit Le Village<br>Le Plas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Fontaine édifée en 1884<br>Puits en pierre de taille avec abreuvoir, surmonté d'un campanile pyramidal en ferronnerie peinte, flanqué d'une trappe (sur le côté, la roue a été retirée)<br>Emmarchement en pierre de taille |  |
| <b>Prescriptions :</b><br>Toute intervention sur l'ouvrage devra respecter les caractéristiques de mise en œuvre ou permettre de restituer les qualités d'origine : matériaux de constructions, forme, volumétrie et aspect, ferronnerie, éléments rapportés.<br>Les abords doivent être entretenus et dégagés afin de préserver la valeur patrimoniale du puits : les aménagements, constructions ou installations (de type place de stationnement, poteau électrique ou de télécommunications, local technique, emplacement de poubelle, borne incendie, panneaux de signalisation routière, ...) ainsi que tous dépôts de matériaux ou de déchets à proximité sont interdits. |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |

| Le moulin de Figuières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                    |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Caractéristiques                                                                                                   | Illustration                                                                       |
| Lieu-dit<br>Descente du<br>Moulin<br>Parcelles A68<br>et A70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ancien moulin à eau en<br>bordure de l'Hérault du<br>XIIe-XIIIe siècle : tour et<br>ruines du logis <sup>(2)</sup> |  |
| <b>Prescriptions :</b><br>Toute intervention sur l'ouvrage devra respecter les caractéristiques de mise en œuvre ou permettre de restituer les qualités d'origine : matériaux de constructions, forme, volumétrie et aspect.<br>Tout prélèvement de pierres sur l'édifice ou issues de l'édifice est interdit.<br>Aux abords, la végétation doit être entretenue régulièrement afin de ne pas masquer ni dégrader l'édifice.<br>Tous dépôts de matériaux ou de déchets à proximité sont interdits. |                                                                                                                    |                                                                                    |

| Les lavognes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Localisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Dénomination          |
| Lieu-dit Saintafé – Parcelle A43                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| Lieu-dit Saut de Paillas – Parcelle A27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Lavogne de Paillas    |
| Lieu-dit Mas Andrieu – Parcelle B144                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
| Lieu-dit Bois Noir – Parcelle B158                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Lieu-dit Grand Bosc – Parcelles B66 et B67                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
| Lieu-dit Pièce Basse – Parcelle B50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mare des Martelettes  |
| Lieu-dit Berthézene – Parcelle D105                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mare de la Berthézene |
| Lieu-dit Boscorre – Parcelle G11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| Lieu-dit Lissartas – Parcelle G21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mare du Patuet        |
| Lieu-dit Le Mas Neuf – Parcelle G44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |
| Lieu-dit Les Plas – Parcelle F59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mare de Capion        |
| Lieu-dit Font Méjeane – Parcelle D46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
| Lieu-dit Font Méjeane – Parcelle D48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
| Lieu-dit Terre Basse – Parcelle D64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Lac de Guizard        |
| Lieu-dit Champ de la Croix – Parcelle E157                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
| Lieu-dit Le Roncas – Parcelles E274 et E481                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| Lieu-dit Champ du Puits – Parcelle E74                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
| <b>Prescriptions :</b><br>Les lavognes seront conservées et, au besoin, restaurées en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (étanchéification en tapis argileux et pavage de pierres calcaires de pays).<br>Les clôtures sont interdites.<br>Les jets et dépôts de tout objet et matériaux dans l'enceinte des lavognes et dans un périmètre de 20 mètres sont formellement interdits. |                       |

<sup>2</sup> Tour du moulin de Figuières - Photographie André M Winter© - Voyage-hors-saison.fr

### 3- Le patrimoine agricole

| Les murets de pierres sèches                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Illustration                                                                       |
| Chemin des Gratades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bordure Sud : muret haut en pierres sèches, linéaire d'environ 300 m, bon état de conservation avec quelques sections écroulées ou dégradées</li> <li>- Bordure Nord : muret bas en pierres sèches, linéaire d'environ 100 m, se poursuivant par un muret en ruines</li> </ul> |  |
| <p><b>Prescriptions :</b></p> <p>Les murs en pierres sèches seront conservés et, au besoin, restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie).</p> <p>Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d'un accès lorsqu'aucune autre solution n'est possible. En cas de nécessité d'élargir l'espace public, les murs de pierres sèches pourront être déplacés mais rétablis à l'identique au droit de la parcelle.</p> <p>Aucune construction ou installation, y compris les clôtures, ne peut prendre appui sur les murets de pierres sèches.</p> <p>Afin d'assurer leur valorisation, toutes constructions ou installations (de type poteau électrique ou de télécommunications, local technique, emplacement de poubelle, borne incendie, panneaux de signalisation routière, ...) sont à éviter devant les murets côté espace public. Les dépôts de matériaux ou de déchets sont interdits.</p> <p>La végétation doit être entretenue régulièrement afin de ne pas dégrader les murets.</p> <p>Préalablement à la réalisation de tous travaux sur les murets, il est recommandé de recourir à un herpétologue.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |

### 4- Les vestiges

| Les vestiges                               |                                                                                                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation                               | Description                                                                                                                | Illustration                                                                         |
| Lieu-dit Roc de Pampelune<br>Parcelle E183 | Ruines d'une chapelle wisigothique située dans l'enceinte d'un ancien village fortifié des Ve et VIe siècle <sup>(3)</sup> |  |

<sup>3</sup> Chapelle du Roc de Pampelune - Photographie JYB Devot© - Wikipedia

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Lieu-dit La Mathe et Boussargues<br>Parcelle E335                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ruines du village chalcolithique de Boussargues <sup>(4)</sup>                                                 |   |
| Lieu-dit Le Sault<br>Parcelles G34, G35, G363, G364                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ruines de la ferme ou château de Gardies, ancien domaine agricole du XVII <sup>ème</sup> siècle <sup>(5)</sup> |  |
| <b>Prescriptions :</b><br>Les blocs et les pierres doivent être maintenus à leur emplacement. Tout prélèvement de pierres sur les édifices ou issues des édifices est interdit.<br>Aux abords, la végétation doit être entretenue régulièrement afin de ne pas masquer ni dégrader les ruines et les édifices. Tous dépôts de matériaux ou de déchets à proximité sont interdits. |                                                                                                                |                                                                                     |

## 5- Le patrimoine paléontologique

| Les secteurs de grès à reptiles                                                                                 |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation                                                                                                    | Description                                                                                                                                                                   |
| Vallon du ruisseau de la Garonne                                                                                | Les grès à reptiles sont une formation géologique du Crétacé qui constituent des sites fossilifères potentiels livrant notamment des restes de plusieurs types de dinosaures. |
| <b>Prescriptions :</b><br>Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont interdits. |                                                                                                                                                                               |

<sup>4</sup> Image satellite – IGN Geoportail

<sup>5</sup> Image satellite – IGN Geoportail

## **II - Éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

### **Régime général**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés aux documents graphiques de l'article L151-23.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 sont soumis à permis de démolir.

Les clôtures édifiées dans un secteur identifié en application de l'article L151-23 sont soumises à déclaration préalable.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu aux articles L421-4 et R421-23-2 pour les coupes et abattages d'arbres.

## Identification et prescriptions applicables aux éléments écologiques protégés

Les éléments à protéger pour motif écologique sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits dans la présente annexe.

| Les zones humides et les espaces de fonctionnalité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                       |                                         |                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Localisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dénomination          | Description           | Surface approximative de la zone humide | Surface approximative de l'espace de fonctionnalité |
| Lieu-dit Le Roncas – Parcelles E274 et E481                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       | Mare                  | 0,018 ha                                | 43,67 ha                                            |
| Lieu-dit Champ du Puits – Parcelle E74                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mare du Champ du Lac  | Mare                  | 0,052 ha                                |                                                     |
| Lieu-dit La Mathe et Boussargues – Parcelle E50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       | Prairie humide        | 0,506 ha                                |                                                     |
| Lieu-dit Champ de la Croix – Parcelle E148                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       | Prairie humide        | 0,992 ha                                | 46,33 ha                                            |
| Lieu-dit Champ du Millet – Parcelles E193, E194 et E195                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mare de Pampelune     | Prairie humide        | 0,136 ha                                | 2,64 ha                                             |
| Lieu-dit Berthézene – Parcelle D105                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mare de la Berthézene | Mare                  | 0,080 ha                                | 5,25 ha                                             |
| Lieu-dit La Marele Basse – Parcelle D82                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mare du Truc de Siau  | Mare                  | 0,028 ha                                | 4,59 ha                                             |
| Lieu-dit Les Plas – Parcelle F59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mare de Capion        | Bordure de plan d'eau | 0,201 ha                                |                                                     |
| Lieu-dit Les Plas – Parcelles F36, F38, F39, F40 et F42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       | Zone humide bas fond  | 0,600 ha                                |                                                     |
| Lieu-dit Lissartas – Parcelle G22 et G26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mare du Patuet        | Bordure de plan d'eau | 0,167 ha                                |                                                     |
| Lieu-dit Le Mas Neuf – Parcelle G44, G46 et G225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Bordure de plan d'eau | 0,250 ha                                |                                                     |
| Lieu-dit Mourre-Poursi – Parcelle A108                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | Bordure de plan d'eau | 0,326 ha                                |                                                     |
| Lieux-dits l'Arpentas et Les Cambrettes – Parcelles A84, A85 et A116                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       | Ripisylve             | 1,614 ha                                |                                                     |
| Lieu-dit Les Cambrettes – Parcelle A116                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       | Ripisylve             | 0,805 ha                                |                                                     |
| <b>Prescriptions :</b><br><br><b>Les zones humides</b> (mares et prairies humides) doivent être préservées pour leur valeur écologique. Elles ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction ou installation nouvelle. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Les clôtures, hors clôtures agricoles, sont interdites.<br>Seuls sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :<br>- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et des ripisylves associées,<br>- les travaux prévus par le plan de gestion des zones humides, le cas échéant,<br>- des aménagement légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au publics de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...). |                       |                       |                                         |                                                     |

**Les espaces de fonctionnalité** des zones humides correspondent à « un espace proche de la zone humide, ayant une dépendance directe et des liens fonctionnels évidents avec la zone humide, à l'intérieur duquel certaines activités peuvent avoir une incidence directe, forte et rapide sur le milieu et conditionner sérieusement sa pérennité. » (Agence de l'eau RMC, 2001b)

Les espaces de fonctionnalité doivent également être préservés. Ils ne devront pas être drainés. Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols doivent être limités.