

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME V
RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
BEZOUCÉ

Arrêt du PLU le : 11 mai 2022

Approbation du PLU le : 15 mars 2023

altereo



Altereo

2 avenue Madeleine Bonnaud
Parc d'activités point rencontre
13770 Venelles

En partenariat avec :



ECO-MED

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

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bezouze	
Nom du fichier	Règlement
Version	Version Approbation
Rédacteur	Simon Girard
Vérificateur	Benjamin Pesquier
Approbateur	Benjamin Pesquier

Sommaire

Dispositions générales	4
Articles généraux	5
Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	28
Dispositions applicables à la zone UA	29
Dispositions applicables à la zone UB	38
Dispositions applicables à la zone UE	48
Dispositions applicables à la zone UX	52
Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	59
Dispositions applicables à la zone 2AUe	60
Dispositions applicables à la zone 2AUa	60
Dispositions applicables à la zone 2AUx	73
Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)	81
Dispositions applicables à la zone agricole	82
Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)	90
Dispositions applicables à la La zone naturelle	91
Annexes	96
Les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver	97
Les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination en zone A et N	108

1.

Dispositions générales

Articles généraux	5
Article 1 - Champ d'application territoriale	5
Article 2 - Division du territoire en zones	5
Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles	6
Article 4 - Reconstruction après sinistre ou démolition	6
Article 5 - Droit de préemption urbain	6
Article 6 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestres	6
Article 7 - Dispositions spécifiques le long des voies de transport	7
Article 8 - Les emplacements réservés	8
Article 9 - Les Espaces Boisés Classés	8
Article 10 - Les éléments de patrimoine protégés	8
Article 11 - Les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver	8
Article 12 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	11
Article 13 - Dispositions relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à l'assainissement des eaux pluviales	11
Article 14 - Périmètre de protection de captage d'eau potable	14
Article 15 - Erosion des berges des cours d'eau et valats	15
Article 16 - Risque inondation et Plan de Prévention des Risques (PPR)	15
Article 17 - L'aléa ruissellement	15
Article 18 - Aléa retrait et gonflement des argiles	20
Article 19 - Risque sismique	21
Article 20 - Aléa feux de forêts	22
Article 21 - Définitions	24

ARTICLES GENERAUX

Article 1 - Champ d'application territoriale

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

Article 2 - Division du territoire en zones

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

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

La zone **UA** est une zone urbaine à caractère central correspondant au noyau ancien et dense du village. Il présente une trame médiévale avec des rues étroites, une forte densité bâtie et une extension un peu plus récente du village le long de la RD 6086.

La zone UA comporte un sous-secteur :

- **Le sous-secteur UAa**, correspondant à une dent creuse du tissu urbain au sein de laquelle des prescriptions sont prévues pour assurer une densification harmonieuse.

La zone **UB** est une zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires. Elle est constituée de trois sous-secteurs :

- **Le sous secteur UBa**, correspondant aux extensions pavillonnaires du village,
- **sous-secteur UBc** correspondant au camping au cœur de la zone UB.
- **Le sous-secteur UBb** correspondant à la zone urbaine pavillonnaire du Moulin à Vent, moins dense, caractérisée par la présence d'une crèche et d'équipements sportifs et de loisirs.

La zone **UE** accueille des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif de type équipements sportifs et de loisirs et le cimetière.

La zone **UX** est une zone urbaine à vocation artisanale en entrée de village Est.

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

La zone **2AUe**, zone d'urbanisation future pour l'extension du cimetière et l'implantation d'équipements publics.

La zone **2AUa** correspond au secteur d'urbanisation future de Canabières à vocation principale d'habitat. Il s'agit d'une zone à urbaniser à moyen ou long terme, insuffisamment équipée, dont l'urbanisation est conditionnée à une desserte préalable en réseaux publics, à la réalisation d'études préalables pour la gestion des eaux de ruissellement pluvial et à une modification ou une révision du PLU.

La zone **2AUx** est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, à vocation d'activité artisanale, insuffisamment équipée, dont l'urbanisation est conditionnée à une desserte en réseaux publics et à une modification ou révision du PLU.

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

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

La zone A contient :

- **un sous-secteur Ap** correspondant aux secteurs agricoles ayant un intérêt paysager et qui sont inconstructibles.
- **un sous-secteur Aj** correspondant aux jardins cultivés dans le quartier Canabières.

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

La zone N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N contient :

- un sous-secteur NL, zone naturelle, de propriété communale, à vocation récréative ou de loisirs, dans laquelle sont autorisés des aménagements publics légers pour la création et l'évolution d'aires de jeux pour enfants et de parcours sportifs.

Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles

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

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

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

Article 4 - Reconstruction après sinistre ou démolition

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

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

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

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

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les secteurs inondables repérés aux documents graphiques du PLU (carte des contraintes), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable.

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines dites U, et à urbaniser dites AU, de la commune.

Article 6 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

La commune est concernée par :

- La RD6086 de catégorie 2 et 3 dont la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit sont respectivement de 250 mètres et 100 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.
- La voie ferrée de catégorie 1 dont la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.
- L'autoroute A9 de catégorie 1 dont la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-

21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Article 7 - Dispositions spécifiques le long des voies de transport

1. Réseau routier départemental

Le Département du Gard a édicté son Règlement de Voirie Départemental, approuvé le 18 mars 2015.

La commune de Bezouce est traversée par 3 routes départementales, dont le niveau de classement au Schéma Routier Départemental du Gard est indiqué dans le tableau ci-après.

En dehors des agglomérations, une marge de recul par rapport à l'axe des routes départementales est définie par le Règlement de Voirie Départemental. Les marges de recul s'appliquent en dehors des parties ou espaces urbanisés des communes.

	Niveau SRD	Recul
RD6086	1	35 m
RD502	3	15 m
RD803	4	15 m

Les marges de recul sont indiquées dans le tableau ci-contre ainsi que pour chacune des zones du PLU concernée (articles 6 des zones du PLU).

Les reculs sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Les reculs s'appliquent aux constructions ainsi qu'aux piscines.

Par ailleurs, toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2. Réseau autoroutier (A9)

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi Barnier, a introduit les articles L.111-6 à L.111-10 dans le Code de l'Urbanisme, dont les dispositions visent à améliorer la maîtrise du développement urbain le long des voies les plus importantes en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, routes express et leurs déviations, routes classées à grande circulation).

Le Code de l'Urbanisme stipule que « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* » (article L.111-6 du CU).

En vertu de l'Amendement Dupont (article L.111-8) « *Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* ».

Reculs applicables dans le cadre du PLU

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

Hors espaces urbanisés

Hors espaces urbanisés (zones urbaines U), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière.

Espaces urbanisés

Au sein des espaces urbanisés concernés (zones UBa et UX), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cinquante mètres (50 m) de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière.

Espaces d'urbanisation future

Dans le cadre du PLU, une étude Amendement Dupont vise à diminuer la bande d'inconstructibilité le long de l'Ag concernant l'extension de la zone artisanale en zone 2AUX pour permettre son aménagement.

La bande d'inconstructibilité est réduite à cinquante mètres (50 m) au sein de l'extension de la zone artisanale (zone 2AUX), excepté pour les constructions à destination d'habitation (logement de fonction) pour lesquelles la bande d'inconstructibilité est maintenue à cent mètres (100 m).

3. Réseau ferré

Le long du réseau ferré, un recul des constructions est imposé de part et d'autre de la voie ferrée de :

- 70 mètres au nord (en direction du village de Bezouze),
- 35 mètres au sud (en direction de la plaine).

Article 8 - Les emplacements réservés

Les **emplacements réservés** (ER), identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés dans le tome 6 du PLU.

Article 9 - Les Espaces Boisés Classés

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

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

Article 10 - Les éléments de patrimoine protégés

1. Monuments Historiques

La commune de Bezouze est concernée par un monument historique inscrit au titre des Monuments Historiques. Il s'agit des vestiges archéologiques de l'aqueduc de Nîmes et les parcelles traversées ou bordées par son tracé.

Les vestiges du monument et les parcelles aux abords font partie de la servitude d'utilité publique AC1. Le périmètre aux abords du monument est délimité à 500 mètres de part et d'autre de l'ancien aqueduc (voir tome 7 – Servitudes d'Utilité Publique du PLU).

Article 11 - Les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver

Le plan de zonage comporte notamment des **éléments remarquables** en référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Des éléments bâtis remarquables.
- Des éléments paysagers remarquables et alignement d'arbres de qualité et/ou espaces verts à protéger.
- Des Espace de Bon Fonctionnement (EBF).
- La zone de sauvegarde d'enjeu 1 (ZS1)

Des fiches descriptives de ces éléments sont annexées au présent règlement.

La réglementation associée est la suivante :

1. Dispositions particulières pour les éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- si une extension des volumes existants est justifiée, elle devra être réalisée en continuité de l'existant,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

2. Dispositions particulières pour les arbres, alignements d'arbres et espaces verts à protéger répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme espace vert à protéger au titre du Code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméables ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

3. Dispositions particulières pour les Espaces de Bon Fonctionnement répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les espaces de mobilités fonctionnels correspondent à l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le ou les chenaux fluviaux assurent des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres. Ils sont repérés dans le présent PLU au titre du Code de l'urbanisme comme des corridors écologiques.

Article R.151-43-4° du Code de l'Urbanisme : « *Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :*

[...] Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; [...] ».

Article R.151-43-8° du Code de l'Urbanisme : « Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux ».

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Article 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) par un tramage au titre du R.151-43-4° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussement et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 13 - Espaces libres et plantation

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF par un tramage au titre du R.151-43-4° du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdite, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

4. Dispositions particulières pour la zone de sauvegarde d'enjeu 1 répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

La zone de sauvegarde d'enjeu 1 correspond au périmètre de protection rapprochée des captages exploités, des futurs périmètres de protection rapprochée des ouvrages tel que définis dans les avis des hydrogéologues agréés ou rapport hydrogéologique pour les projets de captage, ainsi que les zones d'actions prioritaires définies dans le cadre des études « aire d'alimentation de captage » lorsque le périmètre de protection rapprochée n'est plus adapté.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones de sauvegardes identifiées sur les documents graphiques comme zone de sauvegarde d'enjeu 1, par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Article 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Dans les zones de sauvegardes identifiées sur les documents graphiques sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des périmètres de protection des captages.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des périmètres de protection des captages.
- Les installations et constructions destinés aux captages d'eaux potables ou champs captant.

Article 12 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

Article 13 - Dispositions relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à l'assainissement des eaux pluviales

1. Eau potable – alimentation individuelle

La commune est desservie par un réseau de distribution publique d'eau potable, selon le schéma de distribution AEP. Les ressources à titre « unifamiliales » (forage puits) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des collectivités Territoriales et nécessitent l'avis des services de la DDTM qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres.

Les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RDS – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « les puits ou le forage (soit) situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert et de l'épandage des eaux résiduaires de la construction »

Les prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du code Général des Collectivités Territoriales.

2. Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes. En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire

3. Eaux usées – raccordement individuel

Les réglementations en vigueur en matière d'assainissement non collectif sont les suivantes :

- L'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 (modifié par l'arrêté du 7 Mars 2012) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents habitants ;
- L'arrêté préfectoral du 17 Octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».
- L'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif.

Il convient de s'y référer pour tout projet relevant de l'assainissement non collectif.

4. Eaux pluviales

Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

- Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

- Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

Article 14 - Périmètre de protection de captage d'eau potable

Le territoire communal de Bezouze est concerné par plusieurs périmètres de captages publics destinés à l'alimentation en eau pour la consommation humaine.

- Captage public destiné à l'alimentation en eau pour la consommation humaine de la commune :

Nom de l'unité de gestion	Commune d'implantation du captage	captage	Rapport hydrogéologique (auteur et date)	Arrêté préfectoral de DUP
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	Saint Gervasy	Forage de Crève Caval (réf. ARS : 139)	M. François, 19/06/96	31/07/98

- Autres captages publics destinés à l'alimentation en eau pour la consommation humaine, dont les périmètres de protection concernent en tout ou partie le territoire communal :

Nom de l'unité de gestion	Commune d'implantation du captage	captage	Rapport hydrogéologique (auteur et date)	Arrêté préfectoral de DUP
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	Marguerittes	Champ captant de Peyrouses (réf. ARS : 230)	M. Reille, 23/11/2010	1975 (le 10/10 a priori)
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	Lédenon	Forage de la Tombe (réf. ARS : 770)	M. Reille, 20/12/2010	Non
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	Redessan	Captage du Mas de Clerc (réf. ARS : 319)	M. Teissier, 12/08/2009	Non
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	Cabrières	Captages de Palay (réf. ARS : 83)	M. Crochet, 26/07/2020	29/06/1978

Commentaires :

- *Champ captant de Peyrouses* : seul le rapport hydrogéologique de M. Reille du 23/11/2010 (et non l'arrêté de DUP de 1975) prévoit un périmètre de protection éloignée (PPE) concernant le territoire de Bezouze. Seul ce rapport vous sera adressé, sauf sur demande.
- *Captages de Palay* : Un PPE est défini par DUP (valant servitudes AS1) sur le territoire de Bezouze mais le nouveau rapport hydrogéologique (nouvelle procédure en cours) ne définit aucun périmètre de protection concernant Bezouze.

Lorsque les périmètres de protection ont été instaurés par voie de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ils constituent des servitudes d'utilité publique de type AS1 (se référer au tome 7.1 – Servitudes d'Utilité Publique du PLU).

Lorsque les périmètres de protection n'ont pas été instaurés, il convient de prendre en compte les périmètres anticipés définis dans le rapport hydrogéologique ainsi que la réglementation prescrite (se référer au tome 7.2 – Annexes sanitaires).

Article 15 - Erosion des berges des cours d'eau et valats

Afin de prévenir l'érosion des berges des cours d'eau et valats, et assurer leur entretien, un recul de 12,5 mètres depuis l'axe du cours d'eau/valat est imposé pour les constructions et annexes.

Cette zone non aedificandi d'une emprise de 25 mètres est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats.

Le long du Vistre et de ses affluents le Buffalon et le Cambon, cette zone est comprise au sein des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) (voir Article 11 - Les éléments d'intérêt patrimonial).

Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures. Elles sont autorisées dans les EBF si elles permettent la transparence hydraulique et devront être constituées d'un grillage à mailles larges.

Article 16 - Risque inondation et Plan de Prévention des Risques (PPR)

Le territoire de Bezouze est soumis au risque inondation par débordement du Vistre.

Ce risque est pris en compte au travers du document réglementaire du Plan de Prévention des Risques inondation approuvé le 4 avril 2014 par arrêté préfectoral.

Le PPRi est joint en annexe du PLU (voir tome 7.1 – Servitudes d'Utilité Publique du PLU).

Article 17 - L'aléa ruissellement

Une cartographie de l'aléa ruissellement a été portée à connaissance de la commune de Bezouze. Des prescriptions s'imposent dans les secteurs concernés par l'aléa. Ces dispositions sont différentes en zone urbaine ou en zone non urbaine.

1. Clauses réglementaires applicables en zone urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone urbaine concernée par l'aléa ruissellement

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

- 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
- 1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalent habitants,
- 1g) la création de nouvelles déchetteries,
- 1h) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
- 3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- 7) la création de nouveaux cimetières.

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

c) La création ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

d) La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

e) La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau).

Article 2-2 : constructions existantes

i) La modification de construction avec changement de destination ou changement d'affectation (ex : transformation d'un garage en logement) allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

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

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

La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la cote TN+80cm est admise.

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN+80cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

h) La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-3 : autres projets et travaux

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

l) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

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

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80cm)

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80cm.

o) L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80 cm.

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

p) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

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

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

s) Les éoliennes sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote N+80cm.

t) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 mètres comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la cote TN+80cm.
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80cm.

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

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

2. Clauses réglementaires applicables en zone non urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone non urbaine concernée par l'aléa ruissellement

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

- 1) les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - 1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - 1d) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - 1e) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
 - 1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
 - 1g) la création de nouvelles déchetteries,
 - 1h) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
 - 1i) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,
- 2) la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- 7) la création de nouveaux cimetières,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone non urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Article 2-1 : constructions nouvelles :

- a) La reconstruction est admise sous réserve :
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.
- c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

f) L'extension au-dessus de la cote TN+80cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm).

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

Article 2-2 : constructions existantes

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

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote TN+80cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la cote TN+80cm est admise.

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN+80cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

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

l) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

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

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80cm
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80cm)

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80cm.

n) Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80cm.

o) L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80cm

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

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

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

s) Les éoliennes sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN+80cm.

t) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 mètres comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80cm
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la cote TN+80cm

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

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

w) La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agroalimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote TN+80cm

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote TN+80cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Article 18 - Aléa retrait et gonflement des argiles

La commune est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux.

L'arrêté ministériel du 22 Juillet 2020 a défini les nouvelles zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, regroupés en trois classes d'aléas (faible, moyen et fort). Les zones concernées à Gallargues-le-Montueux ont été portées à connaissance de la commune dans le porté connaissance de la Préfecture du Gard datant du 18 Décembre 2020.

Le périmètre des zones impactés est reporté au plan de zonage du PLU à titre informatif.

Dans les zones impactées :

La loi ELAN impose au vendeur, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible de fournir à l'acheteur une étude géotechnique préalable sur les secteurs en aléa moyen ou fort du risque de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Une seconde étude géotechnique de conception, prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de la future construction, devra être fournie par le maître d'ouvrage. Ces dispositions sont inscrites dans le code de la construction et de l'habitation (articles L 112.21 à L112.24 et R 112.6 et R112.8) et décrite dans l'arrêté du 22 Juillet 2020.

Article 19 - Risque sismique

1.1. Les règles parasismiques

La commune de Bezouze est localisée en zone de sismicité n°3, dite modérée, conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français et aux règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

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

Les principaux textes sont les suivants :

- Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

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

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

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ agF1,1 m/s ²	Eurocode 8 ³ agF1,1 m/s ²
Zone 4	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ agF1,6 m/s ²	Eurocode 8 ³ agF1,6 m/s ²
Zone 5	CP-MI ²		Eurocode 8 ³ agF3 m/s ²	Eurocode 8 ³ agF3 m/s ²

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

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

1.2. La prise en compte du phénomène de liquéfaction

Cette nouvelle réglementation demande à ce que le phénomène de liquéfaction soit pris en compte dans les projets de constructions afin de les adapter si besoin (en particulier au niveau des fondations).

On appelle liquéfaction d'un sol, le processus conduisant à la perte totale de résistance au cisaillement du sol par augmentation de la pression interstitielle. Elle est accompagnée de déformations dont l'amplitude peut être limitée ou quasi-illimitée.

Article 20 - Aléa feux de forêts

1.1. Principes généraux relatifs à l'urbanisation des zones à risque feux de forêt

Le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt, en prenant en compte la zone d'effet de propagation des feux par rayonnement¹ autour des massifs boisés.

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

- **Ne pas augmenter le linéaire d'interface** forêt/urbanisation à défendre.
- **Ne pas créer d'urbanisation isolée.**
- **Ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important.**
- **Bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants**, même pour les constructions déjà existantes.

Exceptions:

Quelques soit le niveau d'aléa, certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être défendables (équipements de défense).

Ces exceptions sont listées ci-après :

- Les installations et constructions techniques, sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :

- De service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste EDF, voirie ...)
- Nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité ... ex : STEU ...);
- Nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant);
- Nécessaires à l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture ...);
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit d'emprise limitée à 20m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines ...);
- Les carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables ...).

Cas particuliers :

- L'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quelque soit l'aléa (exemple projet photovoltaïque, éolien ...). Cependant la décision devra prendre en compte cette évaluation,
- L'implantation d'aires de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportifs ...) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20m² (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) pourra être étudiée au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt.
- L'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitation indispensable à l'exercice de l'activité agricole pourront être étudiés au cas par cas en lisière de forêt.

1.2. Préconisations par niveau d'aléas :

Au niveau de la zone classée en aléa très fort, seulement les nouvelles constructions, les changements de destinations ou les extensions sur les secteurs où l'urbanisation est dense sont autorisés. Il faut que les constructions permettent de densifier la zone. Les créations d'extensions sont limitées à 20m² et qu'une seule extension est permise.

Dans le zonage en aléa fort, les nouvelles constructions sont admises sur l'ensemble des zones urbanisées qui sont équipées si celles-ci permettent de densifier les dents creuses du secteur. Au niveau des créations d'extensions, il en est de même que pour l'aléa très fort, celles-ci sont limitées à 20m² et qu'une seule extension est permise.

Dans le zonage en aléa moyen, les nouvelles constructions sont admises sur l'ensemble des zones mais doivent également répondre à un besoin. Les nouvelles constructions sur les zones non urbanisées doivent se faire en continuité de l'urbanisation existante avec une maîtrise foncière et la mise en place d'une interface aménagée. Sur les zones urbanisées non équipées ou équipées et peu denses, les extensions sont limitées à une seule fois sur une surface de 20m².

Cependant, sur l'ensemble des zones allant de l'aléa très fort à moyen sur lesquels il est possible d'y installer de nouvelles constructions, changements de destination ou extensions, il n'est pas autorisé la construction des établissements suivants :

- Les établissements recevant du public (ERP)
- Les Installations Classées
- Les bâtiments des services de secours et de gestion des risques
- Les établissements ou aires d'accueil pour le loisir (aires de campings, villages vacances classés en hébergement légers, les parcs résidentiels de loisirs)

Dans le zonage en aléa faible, les nouvelles constructions sont admises sur l'ensemble des zones, elles doivent répondre à une continuité sur les zones non urbanisées et répondre à minima à un besoin de densification sur les zones urbanisées.

Sur l'ensemble des zones de l'aléa feu de forêt, les nouvelles constructions, changements de destination ou extensions doivent prévoir des équipements en matière de défense contre les incendies.

Article 21 - Définitions

A

Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

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

Alignement

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

Annexe

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

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Arbre de haute tige

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

B

Bâti existant

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

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

Les destinations définies par l'article R.123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture

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

Construction

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments 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.

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

→ Voir définition emprise au sol.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche... ne constituent pas des constructions contigües.

E

Emprise au sol

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

Elle prend en compte :

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

Emprises publiques

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

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

Extension

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

lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Faîtage

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

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol

Génoise

Fermeture d'avant-toit ou corniche formée d'un ou plusieurs rangs de tuiles-canal posées en encorbellement pour permettre la ventilation sous toiture.

H

Hauteur

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

I

Impasse

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

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

Au sens de l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des

dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »

L

Limite séparative

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

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

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

Logement locatif social

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

M

Mur de soutènement

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque 'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

O

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Ouvrages publics

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

P

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

R

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée

nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

S

Saillie

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

Sous-sol

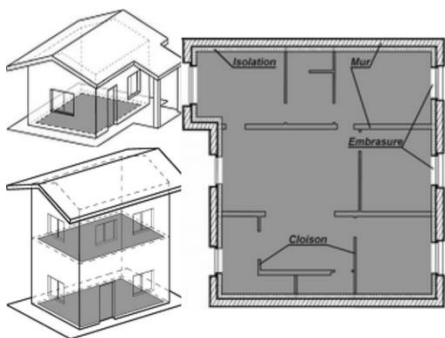
Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50 mètres à 1,50 mètres).

Surface de plancher

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

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



T

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain Naturel (TN)

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

Toiture-terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

U

Unité foncière

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

V

Voie

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

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



2

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Dispositions applicables à la zone UA	29
Dispositions applicables à la zone UB	38
Dispositions applicables à la zone UE	48
Dispositions applicables à la zone UX	52

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La **zone UA** est une zone urbaine à caractère central correspondant au noyau ancien et dense du village. Il présente une trame médiévale avec des rues étroites, une forte densité bâtie et l'extension un peu plus récente du village le long de la RD 6086.

La zone UA comporte un sous-secteur :

- **Le sous-secteur UAa**, correspondant à une dent creuse du tissu urbain au sein de laquelle des prescriptions sont prévues pour assurer une densification harmonieuse.

Le sous-secteur UAa est concerné par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (conférer le Tome 3 du dossier du PLU).

La zone UA est en tout ou partie concernée par **des Emplacements Réservés**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf dispositions générales du présent règlement).

La zone UA est en tout ou partie concernée par **des Espaces boisés Classés**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf dispositions générales du présent règlement).

La zone UA est en tout ou partie concernée par **les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf dispositions générales du présent règlement).

La zone UA est en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone urbaine**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf dispositions générales du présent règlement). Le périmètre des zones concernées par l'aléa ruissellement est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone UA est en tout ou partie concernée par un **périmètre de protection de captage d'eau potable**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe dispositions générales du présent règlement).

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les activités industrielles,
- Les activités artisanales, à l'exception de celles citées dans l'article 2,
- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles citées dans l'article 2,
- Les entrepôts,
- Les éoliennes terrestres,
- Les panneaux solaires ou thermiques à l'exception de ceux cités dans l'article 2.

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

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

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

Dans la zone UA et le sous-secteur UAa

Toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m² doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'unité inférieure.

Sont autorisés sous conditions :

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

Dans la zone UA

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à de l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise par de nuisances sonores et olfactives incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les ICPE compatibles avec la vie urbaine,
- L'extension en continuité des constructions existantes, des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture de la construction,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir .

Dans le sous-secteur UAa

Sont autorisés sous conditions :

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat sous réserve :

- De la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de la zone UAa,
- D'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- De la réalisation des objectifs de mixité sociale fixés à 20% minimum de réalisation de logements locatifs sociaux dans tout programme de logements.

Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'unité inférieure.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

2. Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

2. Assainissement – Eaux Usées

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

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

Les eaux usées domestiques de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées ou unitaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité compétente et d'une visite de conformité.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle doit se faire dans le réseau pluvial.

3. Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau pluvial est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions générales du présent règlement.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Les paraboles, climatiseurs, capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions (exceptées les annexes et piscines) doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer,
- ou dans le prolongement d'un bâtiment existant contigu.

Les annexes, piscines peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

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

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions (à l'exception des annexes et piscines) doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre ;
- soit sur une limite séparative, en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel (TN), avec un minimum de 3 mètres.

2. Dispositions particulières

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, ni aux piscines.

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

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

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

- Hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses : 10 mètres par rapport au terrain naturel.
- Hauteur maximale au faîtage : 13 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2. Aménagement des constructions existantes

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver le caractère architectural du village.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

3. Volume des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Toute architecture en rupture avec le caractère du lieu est interdite.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

4. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements /exhaussements nécessaires à la réalisation de nouvelles constructions autorisées dans la zone ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les enrochements sont interdits dans la zone.

Les matériaux de soutènements autorisés devront garantir la bonne intégration de la nouvelle construction dans son environnement.

5. Toitures et couvertures

La couverture des constructions doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (de type tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les toitures des annexes, en limites séparatives, doivent être inclinées sur la parcelle.

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.

La pente des toitures respectera une pente comprise entre 30 et 35 %.

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

Exceptionnellement, dans certains îlots très denses, dans le cas de bâtiments étroits et profonds, une terrasse peut être envisagée en déposant une petite partie du toit, en conservant au moins 2/3 du pan de toit et 2,5 m de tuiles en bas de pente. Les terrasses couvertes sont à privilégier.

Les toits terrasses sont autorisés uniquement sur les annexes ou constructions neuves en second rang.

Les châssis de toit devront être limités à deux par pans de couverture.

6. Murs et façades

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

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

. Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre, prévus pour être apparents ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (portes d'anciennes remises).

. Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

. Les tons des différents ouvrages extérieurs devront être définis précisément avec l'accord de la commune ou de l'autorité compétente en urbanisme

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront de préférence grattés, frotassés ou talochés.

Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.

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

Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, de type briques ou parpaings, doivent être obligatoirement enduites.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales.

A l'exception des gouttières et chenaux, les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents.

Les paraboles et les climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Les climatiseurs devront être intégrés à la construction.

L'isolation thermique par l'extérieur n'est autorisée que sur les façades ne donnant pas sur l'espace public et ne présentant aucun élément de décor.

L'isolation acoustique est encouragée pour lutter contre les nuisances sonores. L'isolation acoustique par l'extérieur n'est autorisée que sur les façades ne donnant pas sur l'espace public et ne présentant aucun élément de décor.

Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les balustres sont interdits.

Les éléments de comptage, de relais, et les boîtes aux lettres seront de préférence regroupés en s'intégrant dans la façade, le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

7. Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Elles devront être plus hautes que larges. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Le contour des ouvertures (portes, fenêtres, garages...) doit être mis en valeur, soit par un enduit de composition ou de couleur différent de celui de la façade, soit par un encadrement en pierre ou à défaut par la pose de matériaux plus moderne (pierre recomposée ou équivalent).

Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

Les menuiseries doivent être teintées et les volets peints.

8. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures en grillages sont interdites.

Les murs en pierre sont autorisés.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Sont également interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

9. Autres éléments techniques

Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les paraboles, climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les génoises, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives, soit intégrées à la construction.

10. Energies renouvelables

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les éoliennes terrestres sont interdites.

Article 12 - Stationnement

1. Dispositions quantitatives

Dans la zone UA

Il est exigé l'aménagement dans le cas :

- De constructions à vocation d'habitat : 1 place de stationnement par logement.
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.
- Des autres constructions : non réglementé.

Les stationnements existant sur l'unité foncière doivent être conservés en cas de travaux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places sur le territoire communal de Bezouze.

Dans le sous-secteur UAa

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation d'habitat : 1,3 place de stationnement par logement.

Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

2. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Dans la zone UA

Le nombre de stationnements vélos à prévoir sera à adapter en fonction du nombre de logements/bureau avec un minimum de 1 emplacement pour 3 logements/bureaux.

Dans le sous-secteur UAa

Le nombre de stationnements vélos à prévoir sera au minimum de 1 emplacement par logement.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être, de préférence, couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives conformément à la palette végétale en annexes du présent règlement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La **zone UB** est une zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires. Elle est constituée de trois sous-secteurs :

- **Le sous secteur UBa**, correspondant aux extensions pavillonnaires du village,
- **Le sous-secteur UBb** correspondant à la zone urbaine pavillonnaire du Moulin à Vent, moins dense, caractérisée par la présence d'une crèche et d'équipements sportifs et de loisirs.
- **sous-secteur UBc** correspondant au camping au cœur de la zone UB.

La zone UB est en tout ou partie concernée par **des Emplacements Réservés**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

La zone UB est en tout ou partie concernée par **des Espaces boisés Classés**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

La zone UB est en tout ou partie concernée par **les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

La zone UB est en tout ou partie concernée par **le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant du Vistre approuvé le 4 avril 2014**

→ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

La zone UB est en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone urbaine**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement). Le périmètre des zones concernées par l'aléa ruissellement est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone UB est en tout ou partie concernée par un **périmètre de protection de captage d'eau potable**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

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

Article 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Dans le sous-secteur UBa et le sous-secteur UBb, excepté le sous-secteur UBc, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles citées dans l'article 2,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles citées dans l'article 2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les ICPE,
- Les éoliennes terrestres,
- Les panneaux solaires ou thermiques, à l'exception de ceux cités dans l'article 2.

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

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

Dans le sous-secteur UBc, toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

1. Dans le sous-secteur UBa et le sous-secteur UBb uniquement

Toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m² doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'unité inférieure.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonores et olfactives incompatibles avec la vocation de la zone et que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m²,
- L'extension en continuité des constructions existantes, des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture de la construction,
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2. Dans le sous-secteur UBc uniquement

Sont autorisés sous-conditions :

- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles et les constructions nécessaires au fonctionnement des campings sont autorisés,
- Les aménagements et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'équipement destiné au fonctionnement du camping,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

Dans le cas d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la voie publique peut être exigé. La largeur de la voie de desserte devra être de 4 mètres minimum.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 3 constructions, la largeur de la voie de desserte devra être de 5 mètres minimum.

Au-delà de 3 constructions, une aire de retournement pourra être requise, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.

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

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

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le sous-secteur UBa uniquement :

Les nouveaux accès sur la RD6086 sont interdits.

2. Voirie

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

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

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution

d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

2. Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle doit se faire dans le réseau pluvial.

3. Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau pluvial est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions générales du présent règlement.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Le raccordement en aérien est interdit.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement.

En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

- Les constructions et annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Dans le sous-secteur UBa concerné par les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement, de part et d'autre de la RD6086, les constructions et annexes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Dans le sous-secteur UBa, de part et d'autre de l'autoroute, les constructions et annexes doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de la voie.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- En respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les annexes de la construction principale de moins de 4,5 mètres de hauteur au faîtage qui peuvent être implantées en limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un recul de 10 mètres des berges des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

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

1. Dispositions générales

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les prescriptions suivantes :

- soit les constructions sont contiguës ;
- soit elles doivent respecter un recul entre les deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel (TN) avec un minimum de 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 - Emprise au sol

1. Dispositions générales

Dans le sous-secteur UBa, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière (se reporter à la définition de l'unité foncière dans les définitions des dispositions générales).

Dans le sous-secteur UBb, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière (se reporter à la définition de l'unité foncière dans les définitions des dispositions générales).

Dans le sous-secteur UBc, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 15% de la surface de l'unité foncière (se reporter à la définition de l'unité foncière dans les définitions des dispositions générales).

2. Dispositions particulières

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

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

- Hauteur à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) : 7 mètres par rapport au terrain naturel,
- Hauteur au faîtage : 9 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2. Aménagement des constructions existantes

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver le caractère architectural du village.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

3. Volume des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Toute architecture en rupture avec le caractère du lieu est interdite.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

4. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements /exhaussements nécessaires à la réalisation de nouvelles constructions autorisées dans la zone ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les enrochements sont interdits dans la zone.

Les matériaux de soutènements autorisés devront garantir la bonne intégration de la nouvelle construction dans son environnement.

5. Toitures et couvertures

La couverture des constructions doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (de type tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les toitures des annexes, en limites séparatives, doivent être inclinées sur la parcelle.

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.

La pente des toitures respectera une pente comprise entre 30 et 35 %.

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

Les toits terrasses sont autorisés.

6. Murs et façades

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite pour les constructions nouvelles.

En réhabilitation, la peinture des façades est autorisée.

Les enduits seront de préférence grattés, frotassés ou talochés.

Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.

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

Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, de type briques ou parpaings, doivent être obligatoirement enduites.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales.

A l'exception des gouttières et chenaux, les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents.

Les paraboles et les climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Les climatiseurs devront être intégrés à la construction.

Les motorisations des volets roulants seront intégrées à la façade et non apparents.

Les balustres sont interdits.

Les éléments de comptage, de relais, et les boîtes aux lettres seront de préférence regroupés en s'intégrant dans la façade, le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

L'isolation acoustique est encouragée pour lutter contre les nuisances sonores. L'isolation acoustique par l'extérieur n'est autorisée que sur les façades ne donnant pas sur l'espace public et ne présentant aucun élément de décor.

7. Ouvertures

Les motorisations des volets roulants seront intégrées à la façade et non apparents.

Les menuiseries doivent être teintées et les volets peints.

8. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures en grillage et les murs en pierre sont autorisés.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets de la taille d'un demi parpaing tous les deux mètres).

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Sont également interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

Un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Les clôtures sont autorisées dans les EBF si elles permettent la transparence hydraulique et devront être constituées d'un grillage à mailles larges.

9. Autres éléments techniques

Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les paraboles, climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives, soit intégrées à la construction.

10. Energies renouvelables

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les éoliennes terrestres sont interdites.

Article 12 - Stationnement

1. Dispositions quantitatives

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

- D'habitat : 2 places/logement ;
- De bureaux : 1 place /40 m² de surface de plancher.
- De services publics ou d'intérêts collectifs : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Dans le cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un immeuble existant, avec ou sans changement d'affectation, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins nouveaux de l'immeuble. Si la réhabilitation ou l'aménagement de l'immeuble n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

2. Dispositions générales

Pour toutes les constructions ou établissements non prévus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1 emplacement vélo minimum par logement et/ou bureau).

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être, de préférence, couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Dans le sous-secteur UBa uniquement, pour chaque unité foncière, au minimum 40% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (se reporter à la définition de la pleine terre dans les définitions des dispositions générales).

Dans le sous-secteur UBb, pour chaque unité foncière, au minimum 50% de de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (se reporter à la définition de la pleine terre dans les définitions des dispositions générales).

Dans le sous-secteur UBc, pour chaque unité foncière, au minimum 65% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (se reporter à la définition de la pleine terre dans les définitions des dispositions générales).

Ces espaces pourront accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives conformément à la palette végétale en annexes du présent règlement.

3. Dispositions particulières

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

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres de haute tige : 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La **zone UE** accueille des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif de type équipements sportifs et de loisirs et le cimetière.

La zone UE est en tout ou partie concernée par l'**aléa ruissellement en zone urbaine**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement). Le périmètre des zones concernées par l'aléa ruissellement est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone UE est en tout ou partie concernée par un **périmètre de protection de captage d'eau potable**

- Se référer aux prescriptions qui l'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

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

Article 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- La création, l'adaptation, l'extension et la rénovation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées,
- Les constructions, travaux, ouvrages et installations en accompagnement des installations sportives existantes, tels que tribunes, vestiaires, local de stockage de matériel, sanitaires,
- Les constructions, travaux, ouvrages et installations liées et nécessaires aux besoins du cimetière (stationnement visiteurs) et aux équipements funéraires,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature,
- Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture de la construction,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

2. Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224- 9 du Code Général des collectivités territoriales.

2. Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle doit se faire dans le réseau pluvial.

3. Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau pluvial est interdite.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions générales du présent règlement.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Le raccordement en aérien est interdit.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

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

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Hauteur à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) : 7 mètres par rapport au terrain naturel,
- Hauteur au faîtage : 9 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures en grillage et les murs en pierre sont autorisés.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets de la taille d'un demi parpaing tous les deux mètres).

Article 12 - Stationnement

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

Pour toutes les constructions une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives conformément à la palette végétale en annexes du présent règlement.

3. Dispositions particulières

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres de haute tige : 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La **zone UX** est une zone urbaine à vocation artisanale en entrée de village Est.

La zone UX est en tout ou partie concernée par **des Emplacements Réservés**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles visés à l'article 2,
- Les annexes et piscines des constructions destinées à l'habitation,
- Le changement de destination des constructions vers l'habitat,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles citées dans l'article 2,
- Les éoliennes terrestres,
- Les panneaux solaires ou thermiques, à l'exception de ceux cités dans l'article 2,
- Les dépôts de véhicules.

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

Les dépôts de matériaux sur les terrains sont interdits.

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

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

- Le logement de fonction nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des activités économiques autorisées dans la zone, dans la limite d'un logement par activité et par unité foncière, et sous réserve :
 - que sa surface de plancher n'excède pas 70 m²,
 - qu'il soit réalisé dans le volume des constructions à usage d'activité auxquelles il se rapporte.
- Les constructions destinées à l'industrie sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances sonores, olfactives, ou de pollutions.
- Les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

-Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture de la construction.

Rappel : hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur (décret du 31 août 2006, et arrêté préfectoral du 11 Juillet 2008) relative à la lutte contre le bruit de voisinage.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, sans pouvoir être inférieur à 5m, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur une même voie publique est limité à un par unité foncière.

Les nouveaux accès sur la RD6086 sont interdits. Les changements de destination des accès existants sur la RD8086 sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en la matière.

2. Voirie

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

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

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés

élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

2. Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les Dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle doit se faire dans le réseau pluvial.

3. Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau pluvial est interdite.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions générales du présent règlement.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Le raccordement en aérien est interdit.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Dans la zone UX, de part et d'autres de la RD6086, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.

Dans la zone UX, de part et d'autres de l'autoroute, les constructions et annexes doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de la voie.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Dans la zone UX, les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative pour les construction d'une hauteur de 4,5 mètres maximum au faîtage,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel (TN) , avec un minimum de 3 mètres.

2. Dispositions particulières

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

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

1. Dispositions générales

Dans la zone UX, les constructions doivent être :

- soit contiguës,
- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les dépendances) au moins égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres.

2. Dispositions particulières

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt.

Article 9 - Emprise au sol

Dans la zone UX, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

Pour les constructions à destination d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU, celles autorisées dans la zone (les logements de fonction), les bureaux et leurs extensions : la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions en limite séparative ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

3. Dispositions particulières

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur

1. Matériaux et couleurs

Les constructions doivent être réalisées avec des maçonneries enduites au mortier. Les enduits doivent être réalisés avec des mortiers de ciment ou de chaux. Leur couleur doit être en harmonie avec l'environnement. Leur finition doit être à grain fin, gratté, taloché ou grésé. Les enduits dits « rustiques » ou écrasés sont interdits.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

2. Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles et présenter une pente entre 20 et 30%.

Les toitures-terrasses sont admises.

3. Façades

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Les enseignes et pré-enseignes doivent faire partie du bâtiment ou de la clôture. Les enseignes disposées au-dessus des acrotères et les couleurs tapageuses sont interdites.

Les systèmes d'éclairage devront être discrets.

4. Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives : par des grilles de dessin simple ou des grillages, doublés d'une haie vive d'essences locales ou d'une plate-bande tapissante.

Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints.

5. Energies renouvelables

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

6. Enseignes

Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au-dessus de la façade, ou sur le mur du portail.

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

7. Eclairage

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

8. Local poubelles

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

9. Aires de stockage extérieur

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

Article 12 - Stationnement

1. Dispositions quantitatives

Dans la zone UX, le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- pour les constructions à destination d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions destinées aux commerces et bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher créée.
- pour les constructions à destination d'habitat autorisées (logements de fonction), 2 places de stationnement.
- pour les autres destinations autorisées dans la zone : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher créée.

2. Dispositions générales

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

Pour toutes les constructions ou établissements non prévus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. (1 emplacement par bureau)

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être, de préférence, couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Dans la zone Ux pour chaque unité foncière, au minimum 20% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (se reporter à la définition de la pleine terre dans les définitions des dispositions générales).

Ces espaces pourront accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives conformément à la palette végétale en annexes du présent règlement.

3. Dispositions particulières

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

Les aires de stationnement non couvertes devront être accompagnées d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 2AUa	60
Dispositions applicables à la zone 2AUe	69
Dispositions applicables à la zone 2AUX	73

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUA

La **zone 2AUA** correspond au secteur d'urbanisation future de Canabières à vocation principale d'habitat. Il s'agit d'une zone à urbaniser à moyen ou long terme, insuffisamment équipée, dont l'urbanisation est conditionnée à une desserte préalable en réseaux publics, à la réalisation d'études préalables pour la gestion des eaux de ruissellement pluvial et à une modification ou une révision du PLU.

La zone 2AUA est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (conférer le Tome 3 du dossier du PLU).

La zone 2AUA est en tout ou partie concernée par le **Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant du Vistre approuvé le 4 avril 2014**

- Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

La zone 2AUA est en tout ou partie concernée par l'**aléa ruissellement en zone non urbaine**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement.). Le périmètre des zones concernées par l'aléa ruissellement est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone 2AUA est en tout ou partie concernée par un **périmètre de protection de captage d'eau potable**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone 2AUA sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée :

- à la réalisation d'études préalables de réseaux et d'aménagement de gestion des eaux de ruissellement pluvial, afin de mettre hors d'eau les constructions concernées par une pluie de période de retour centennale,
- au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie sur le secteur,
- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
- à la réalisation d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux,
- à une desserte en capacité suffisante des réseaux publics,
- à une modification ou une révision du PLU.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

La largeur de la voie de desserte devra être de 8 mètres minimum de largeur intégrant les trottoirs.

Pour les dessertes internes, des aires de retournement pourront être requises, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.

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

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2. Voirie

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

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

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés, et doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,

- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

2. Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle doit se faire dans le réseau pluvial.

3. Assainissement eaux pluviales

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa est subordonnée à la réalisation préalable d'études de réseaux et d'aménagement de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les constrictions concernées par une pluie de période de retour centennale.

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau pluvial est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions générales du présent règlement.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Le raccordement en souterrain est interdit.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions et annexes peuvent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une seule limite et en respectant un recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à la limite séparative opposée,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel (TN), avec un minimum de 3 mètres.

2. Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

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

1. Dispositions générales

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les prescriptions suivantes :

- Soit les constructions sont contiguës ;
- Soit elles doivent respecter un recul entre les deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres.

2. Dispositions particulières

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière (se reporter à la définition de l'unité foncière dans les définitions des dispositions générales).

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) par rapport au terrain naturel,
- 11 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2. Aménagement des constructions existantes

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver le caractère architectural du village.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

3. Volume des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Toute architecture en rupture avec le caractère du lieu est interdite.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

4. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Les enrochements sont interdits dans la zone.

Les matériaux de soutènements autorisés devront garantir la bonne intégration de la nouvelle construction dans son environnement.

5. Toitures et couvertures

La couverture des constructions doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieillies. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (de type tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les toitures des annexes, en limites séparatives, doivent être inclinées sur la parcelle.

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.

La pente des toitures respectera une pente comprise entre 30 et 35 %.

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

Les toits terrasses sont autorisés.

6. Murs et façades

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite pour les constructions nouvelles.

En réhabilitation, la peinture des façades est autorisée.

Les enduits seront de préférence grattés, frotassés ou talochés.

Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.

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

Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, de type briques ou parpaings, doivent être obligatoirement enduites.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales.

A l'exception des gouttières et chenaux, les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents.

Les paraboles et les climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Les climatiseurs devront être intégrés à la construction.

Les motorisations des volets roulants seront intégrées à la façade et non apparentes.

Les balustres sont interdits.

Les éléments de comptage, de relais, et les boîtes aux lettres seront de préférence regroupés en s'intégrant dans la façade, le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

7. Ouvertures

Les menuiseries doivent être teintées et les volets peints.

8. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures en grillage et les murs en pierre sont autorisés.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets de la taille d'un demi parpaing tous les mètres).

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Sont également interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

Un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Les clôtures sont autorisées dans les EBF si elles permettent la transparence hydraulique et devront être constituées d'un grillage à mailles larges.

9. Autres éléments techniques

Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les paraboles, climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives, soit intégrées à la construction.

10. Energies renouvelables

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les éoliennes terrestres sont interdites.

Article 12 - Stationnement

1. Dispositions quantitatives

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

- D'habitat : 2 places de stationnement par logement
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L.151-35 du code de l'urbanisme).
- De services publics ou d'intérêts collectifs : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2. Dispositions générales

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

Pour toutes les constructions ou établissements non prévus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1 emplacement vélo minimum par logement et/ou bureau).

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être, de préférence, couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre, un minimum de 10% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

1 arbre doit être planté par tranche toutes les 4 places de stationnement. Les arbres devront avoir des racines pivotantes.

2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives conformément à la palette végétale en annexes du présent règlement.

3. Dispositions particulières

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

La **zone 2Aue**, zone d'urbanisation fermée pour l'extension du cimetière et l'implantation d'équipements publics.

La zone 2Aue est en tout ou partie concernée par le **Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant du Vistre approuvé le 4 avril 2014**

- Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

La zone 2Aue est en tout ou partie concernée par l'**aléa ruissellement en zone non urbaine**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement). Le périmètre des zones concernées par l'aléa ruissellement est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone 2Aue est en tout ou partie concernée par un **périmètre de protection de captage d'eau potable**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

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

Article 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée :

- à la réalisation d'études préalables de réseaux et d'aménagement de gestion des eaux de ruissellement pluvial, afin de mettre hors d'eau les constructions concernées par une pluie de période de retour centennale,
- à une desserte en capacité suffisante des réseaux publics,
- à une modification ou une révision du PLU.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

2. Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

2. Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle doit se faire dans le réseau pluvial.

3. Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau pluvial est interdite.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions générales du présent règlement.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Le raccordement en aérien est interdit.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des berges des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

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

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Hauteur à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) : 7 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 9 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

3. Dispositions particulières

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures en grillage et les murs en pierre sont autorisés.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets de la taille d'un demi parpaing tous les deux mètres).

Un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Article 12 - Stationnement

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

Pour toutes les constructions une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives conformément à la palette végétale en annexes du présent règlement.

3. Dispositions particulières

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres de haute tige : 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone **2AUX** est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, à vocation d'activité artisanale, insuffisamment équipée, dont l'urbanisation est conditionnée à une desserte en réseaux publics et à une modification ou révision du PLU.

La zone **2AUX** est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (conférer le Tome 3 du dossier du PLU).

La zone **2AUX** est en tout ou partie concernée par **des Emplacements Réservés**

→ Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

La zone **2AUX** est en tout ou partie concernée par **le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant du Vistre** approuvé le 4 avril 2014

→ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone **2AUX** sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

L'urbanisation de la zone **2AUX** est conditionnée :

- Une desserte en capacité suffisante des réseaux publics et en voirie publique,
- Une modification ou une révision du PLU.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des

caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

La largeur de la voie de desserte devra être de 8 mètres minimum de largeur intégrant les trottoirs.

Pour les dessertes internes, des aires de retournement pourront être requises, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, sans pouvoir être inférieur à 5m, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur une même voie publique est limité à un par unité foncière.

Les nouveaux accès sur la RD6086 sont interdits. Les changements de destination des accès existants sur la RD8086 sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en la matière.

2. Voirie

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

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

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations

importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

2. Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle doit se faire dans le réseau pluvial.

3. Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux de ruissellement au sein du réseau public de collecte sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau pluvial est interdite.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions générales du présent règlement.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Le raccordement en aérien est interdit.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

- Les constructions nouvelles et annexes doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Dans la zone **2AUx**, de part et d'autres de la RD6086, les constructions et annexes doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.

Dans la zone **2AUx**, de part et d'autres de l'autoroute, les constructions et annexes doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de la voie.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes, ainsi qu'un recul de 4 mètres pour les clôtures. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau et des valats et est reporté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Dans la zone **2AUx**, les constructions et annexes doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel (TN), avec un minimum de 3 mètres.

2. Dispositions particulières

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats et est reporté dans l'orientation d'aménagement et de Programmation. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

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

1. Dispositions générales

Dans la zone **2AUx**, les constructions doivent être :

- soit contiguës,
- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les dépendances) au moins égal à H/2 au faîtage par rapport au terrain naturel (TN) avec un minimum de 4 mètres.

2. Dispositions particulières

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt.

Article 9 - Emprise au sol

Dans la zone **2AUx**, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

Pour les constructions à destination d'habitat autorisées dans la zone (les logements de fonction), les bureaux et leurs extensions : la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions en limite séparative ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

2. Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

3. Dispositions particulières

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur

1. Matériaux et couleurs

Les constructions doivent être réalisées avec des maçonneries enduites au mortier. Les enduits doivent être réalisés avec des mortiers de ciment ou de chaux. Leur couleur doit être en harmonie avec l'environnement. Leur finition doit être à grain fin, gratté, taloché ou grésé. Les enduits dits « rustiques » ou écrasés sont interdits.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

2. Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles et présenter une pente entre 20 et 30%.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 30% de surface de la toiture.

3. Façades

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Les enseignes et pré-enseignes doivent faire partie du bâtiment ou de la clôture. Les enseignes disposées au-dessus des acrotères et les couleurs tapageuses sont interdites.

Les systèmes d'éclairage devront être discrets.

4. Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives : par des grilles de dessin simple ou des grillages, doublés d'une haie vive d'essences locales ou d'une plate-bande tapissante.

Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints.

Un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Les clôtures sont autorisées dans les EBF si elles permettent la transparence hydraulique et devront être constituées d'un grillage à mailles larges.

5. Energies renouvelables

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

6. Enseignes

Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au-dessus de la façade, ou sur le mur du portail.

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

7. Eclairage

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

8. Local poubelles

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

9. Aires de stockage extérieur

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

Article 12 - Stationnement

1. Dispositions quantitatives

Dans la zone **2AUx**, le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- pour les constructions à destination d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions destinées aux commerces et bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher créée.
- pour les constructions à destination d'habitat autorisées (logements de fonction), 2 places de stationnement.
- pour les autres destinations autorisées dans la zone : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher créée.

2. Dispositions générales

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

Pour toutes les constructions ou établissements non prévus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. (1 emplacement par bureau)

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être, de préférence, couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le revêtement des places de parkings devra être conçu avec des matériaux durables afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Le revêtement perméable devra être adapté au type de sol et adapté à l'usage du stationnement (enrobé drainant, dalles alvéolaires, gravillons, stabilisé).

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Dans la zone 2AUx pour chaque unité foncière, au minimum 20% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre.

Ces espaces pourront accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives conformément à la palette végétale en annexes du présent règlement.

3. Dispositions particulières

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

Les aires de stationnement non couvertes devront être accompagnées d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres devront avoir des racines pivotantes.

4.

Dispositions
applicables aux
zones Agricoles (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

- un **sous-secteur Ap** correspondant aux secteurs agricoles ayant un intérêt paysager et qui sont inconstructibles.
- un **sous-secteur Aj** correspondant à un secteur de jardins potagers au sein du quartier Canabières.

La zone A est en tout ou partie concernée par **des Emplacements Réservés**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

La zone A est en tout ou partie concernée par **les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf dispositions générales du présent règlement).

La zone A est en tout ou partie concernée par **le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014

- Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone A est en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone non urbaine**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf dispositions générales du présent règlement). Le périmètre des zones concernées par l'aléa ruissellement est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone A est en tout ou partie concernée par un **périmètre de protection de captage d'eau potable**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Dans la zone A uniquement, sous-secteur Ap et Aj exclus, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à savoir :
 - les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension,
 - les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole et leur extension sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher (existant + extension). La construction devra être implantée de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
 - Les annexes du logement de l'agriculteur sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol (piscines exclues), et leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,5 mètres. Le bassin de la piscine ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'annexe doit être comprise en tout point dans le rayon. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement) liées à une exploitation agricole.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.
- pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).
- Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU, non liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Les annexes de la construction principale à destination d'habitat sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 60m² d'emprise au sol (piscines exclues), et que leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres au faîtage. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'annexe doit être comprise en tout point dans le rayon. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au plan de zonage et présentés en annexe du règlement. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture de la construction.
- Les éoliennes sont autorisées à l'exception des éoliennes terrestres.

Dans la zone A et le sous-secteur Ap, sont autorisés sous conditions :

- Les infrastructures de transport,
- Les affouillements et excavations du sol dans le cadre des travaux et ouvrages nécessaires à la restauration du Vistre, à condition qu'ils ne génèrent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

La largeur de la voie de desserte devra être de 8 mètres minimum de largeur.

Pour les dessertes internes, des aires de retournement pourront être requises, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.

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

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

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

Les nouveaux accès sur la RD6086 sont interdits.

2. Voirie

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

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

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau Potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

2. Assainissement – Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

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

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

Pour consulter la réglementation relative à l'assainissement autonome, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être récupérées et stockées sur la parcelle.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions (y compris les annexes et les piscines) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A9 (loi Barnier)
- 35 mètres de l'axe de la RD6086
- 15 mètres de l'axe des RD803 et RD502
- 70 mètres au nord de la voie ferrée (en direction du village de Bezouze)
- 35 mètres au sud de la voie ferrée (en direction de la plaine)
- 8 mètres minimum par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

2. Dispositions particulières

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel (TN) avec un minimum de 4 mètres.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 4 mètres est imposé pour les clôtures.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

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

Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction principale.

L'annexe doit être comprise en tout point dans le rayon.

Article 9 - Emprise au sol

Les annexes de la construction principale et les piscines sont autorisées.

L'emprise au sol totale des annexes piscines exclues ne peut excéder 30 m² (piscine exclue).

Le bassin de la piscine ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,

- 11 mètres au faîtage pour les constructions agricoles.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos...) dans la limite de 15 mètres.

Article 11 - Aspect extérieur

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone A :

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades, des menuiseries et autres éléments visibles faisant partie de la construction doivent être en harmonie avec le site environnant.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2. Aménagement des constructions existantes

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver le caractère architectural du village.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

3. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements /exhaussements nécessaires à la réalisation de nouvelles constructions autorisées dans la zone ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les enrochements sont interdits dans la zone.

Les matériaux de soutènements autorisés devront garantir la bonne intégration de la nouvelle construction dans son environnement.

4. Energies renouvelables

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les éoliennes terrestres sont interdites.

Pour les constructions à destination d'habitat ou le logement de l'exploitant les règles suivantes s'appliquent également :

5. Volume des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Toute architecture en rupture avec le caractère du lieu est interdite.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

6. Toitures et couvertures

La couverture des constructions doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (de type tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les toitures des annexes, en limites séparatives, doivent être inclinées sur la parcelle.

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.

La pente des toitures respectera une pente comprise entre 30 et 35 %.

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

Les toits terrasses sont autorisés.

7. Murs et façades

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite pour les constructions nouvelles.

En réhabilitation, la peinture des façades est autorisée.

Les enduits seront de préférence grattés, frotassés ou talochés.

Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.

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

Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, de type briques ou parpaings, doivent être obligatoirement enduites.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales.

A l'exception des gouttières et chenaux, les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents.

Les paraboles et les climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Les climatiseurs devront être intégrés à la construction.

Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les balustres sont interdits.

Les éléments de comptage, de relais, et les boîtes aux lettres seront de préférence regroupés en s'intégrant dans la façade, le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

8. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Pour les clôtures liées à une habitation, les clôtures en grillage et les murs en pierre sont autorisés. Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole devront présenter un caractère réversible et non permanent, et ne devront pas comporter de matériaux de maçonnerie tels que parpaings, briques...

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Sont également interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets de la taille d'un parpaing tous les mètres).

Les clôtures devront assurer une perméabilité à la petite faune. Elles devront présenter des ouvertures minimales de 10 cm*10 cm en pieds de clôtures.

Un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et vallats est imposé pour les clôtures.

Un recul de 4 mètres par rapport aux abords des fossés agricoles est recommandé pour les fossés agricoles. Ce recul de 4 mètres est obligatoire pour les fossés agricoles gérés et entretenus par le Syndicat Intercommunal Agricole des Hautes Terres du Vistre.

Les clôtures sont autorisées dans les EBF si elles permettent la transparence hydraulique et devront être constituées d'un grillage à mailles larges.

9. Autres éléments techniques

Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les paraboles, climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives, soit intégrées à la construction.

Article 12 - Stationnement

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

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives conformément à la palette végétale en annexes du présent règlement.

3. Dispositions particulières

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

5.

Dispositions
applicables aux
zones Naturelles
(N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA LA ZONE NATURELLE

La zone **N** est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les activités pastorales sont autorisées dans la zone naturelle.

La zone N contient :

- **Un sous-secteur NL**, zone naturelle, de propriété communale, à vocation récréative ou de loisirs, dans laquelle sont autorisés des aménagements publics légers pour la création et l'évolution d'aires de jeux pour enfants et de parcours sportifs.

La zone N est en tout ou partie concernée par **les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

La zone N est en tout ou partie concernée par **le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant du Vistre approuvé le 4 avril 2014**

- Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

La zone N est en tout ou partie concernée par un **périmètre de protection de captage d'eau potable**

- Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf les dispositions générales du présent règlement).

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sont autorisés dans la zone N uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris pour les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante ;
- Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture de la construction.
- Les éoliennes domestiques sont autorisées à l'exception des éoliennes terrestres.
- Les infrastructures de transport,

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur NL:

- Les aménagements légers pour la création et l'évolution d'aires de jeux pour enfants et de parcours sportifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

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

2. Voirie

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable, réputées desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224- 9 du Code Général des collectivités territoriales.

2. Assainissement – Eaux Usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisée dans les dispositions générales du présent règlement.

Le territoire communal fait l'objet d'un **zonage d'assainissement des eaux usées joint aux annexes du PLU**.

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

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

Pour consulter la réglementation relative à l'assainissement autonome, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3. Assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être récupérées et stockées sur la parcelle.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables...).

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, en raison des caractéristiques paysagères, patrimoniales et architecturales de la zone. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Le raccordement en aérien est interdit.

Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions (y compris les annexes et les piscines) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A9 (loi Barnier)
- 70 mètres au nord de la voie ferrée (en direction du village de Bezouze)
- 35 mètres au sud de la voie ferrée (en direction de la plaine)
- 8 mètres minimum par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique.

Un recul de 12,5 mètres de l'axe des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 6 mètres est imposé pour les clôtures.

2. Dispositions particulières

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul de 10 mètres des berges des cours d'eau et valats, est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats. Un recul de 6 mètres est imposé pour les clôtures.

Les clôtures dans les espaces non urbanisées aux abords de l'autoroute A9 ne sont pas soumises à déclaration préalable.

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

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Aspect extérieur

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

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

2. Clôtures

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures en grillage et les murs en pierre sont autorisés. Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole devront présenter un caractère réversible et non permanent, et ne devront pas comporter de matériaux de maçonnerie tels que parpaings, briques...

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets de la taille d'un demi parpaing tous les deux mètres).

Les clôtures devront assurer une perméabilité à la petite faune. Elles devront présenter des ouvertures minimales de 10 cm*10 cm en pieds de clôtures.

Un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et valats est imposé pour les clôtures.

Les clôtures sont autorisées dans les EBF si elles permettent la transparence hydraulique et devront être constituées d'un grillage à mailles larges.

Article 12 - Stationnement

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

Pour toutes les constructions une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Dispositions générales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

2. Règles qualitatives

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives conformément à la palette végétale en annexes du présent règlement.

3. Dispositions particulières

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



6.

Annexes

LES ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL, PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE IDENTIFIES A PRESERVE

1. L'Eglise

Eglise Romano-ogivale dont la partie la plus ancienne date du XII^{ème} siècle (elle apparaît dans des écrits de 1146). Un ancien cimetière la joutait, au sud.

Le 8 décembre 1482, l'église de Bezouze fut le théâtre d'un fait rarissime : le sacre d'un évêque : Jacques II de Caulers (normalement un évêque ne pouvait être sacré que dans une cathédrale)

De nombreuses inhumations ont eu lieu dans l'église. La dernière remonte vers 1766.



Les trois tableaux du peintre DOZE : l'Assomption, Notre Dame de Salette et Saint Sébastien.

Ces trois tableaux qui datent de 1861 à 1863 sont en demande de classement au titre des monuments historiques des objets mobiliers.



Le chemin des Calvaires : Bezouze possède encore 13 calvaires encore debout, donc 11 sur le domaine public, 2 sur le domaine privé dont un accessible au public. Un sentier de randonnée à vélo a été réalisé et permet de faire le tour du village et de la plaine en les suivants. Certains de ces calvaires ont une histoire. 12 sont retenues pour être classés

2. Calvaire de l'Eglise

Placé initialement en bas de la place des coopératives, angle rue du Pigeonnier. Déplacé lors des travaux de la place en 2008.

Daté de 1859 (La croix et la colonne ne sont pas d'origine).

Don de Antoine QUIOT et Marie BROCHE. L'inscription « ô CRUX AVE » est une locution latine qui signifie « Salut ô Croix ». Elle peut être les premiers mots d'un hymne VEXILLA REGIS composé au VI^e siècle par Venance Fortunat alors évêque de Poitiers (et poète chrétien).

Vexilla Regis = un hymne à la Croix du Christ fut composé à l'occasion du transfert de reliques de la Sainte Croix de Jérusalem au monastère de Poitiers, en France en 569.



3. Calvaire Croix De Sang

Calvaire qui a donné son nom à la rue Croix de Sang. Il rappelle trois éléments sanglants qui ont marqués l'histoire du village :

- Destruction du village en 1209 par les croisés
- Destruction du village en 1578 par les protestants
- A la mémoire d'un prêtre assassiné sous la Révolution



4. Statue de la Vierge Madone

« Je suis l'immaculée conception 1858 »

« Ave Maria INDULD -40J - N. Dame de Lourdes – L'abbé Angellier 1903 »

« Pénitence ! Pénitence ! Pénitence ! 24 fév. 1858 »

Triple appel du Cœur Immaculé de Marie à la pénitence. Le 24 février 1858 à *Lourdes*, la Sainte Vierge avait déjà utilisé trois fois le mot pénitence.



5. Calvaire place Corneliano 1804

Initialement placé un peu plus bas sur la place. A été déplacé lors de la rénovation de la place.



6. Croix Jésus à la Tapie

Souvenir du jubilé 1858

SUB INV /B(de ?) CATHARINAE (A/E ?) VIRG MART/ LV B LU /DIE XXV nov MDCCCXCVI (1896)



7. Calvaire chemin de Mandailhan

« Souvenir du concile et du jubilé de 1869 dirigée par Jean Borne et Madeine Borne »



8. Calvaire Nouveau Cimetière

Mis en place lors de la construction du nouveau cimetière.



9. Calvaire Borne

Placé initialement le long de la RD6086, après l'incontournable

« Souvenir du concile et du jubilé de 1869

Don des époux Jean Borne et Nathalie Dijol à la mémoire de leur bien aimé fils Louis Borne, mort à l'âge de 19 ans le 20 7bre 1867 »



10. Calvaire Pierre Ficade : calvaire Alier

« 1867 »



11. Calvaire chemin de Croix

« 1808 et symboles religieux »



12. Calvaire vieux Cimetière



13. Calvaire devant le Cimetière

Placé initialement à l'angle du chemin de Sernhac et de Saint Bonnet.



14. Le Musée archéologique

Musée de l'histoire de Bezouze.

Il contient plus de 400 pièces archéologiques, de la préhistoire à l'époque contemporaine.



15. La Mairie (facade)

Elle fut construite en 1886 sous le mandat de M. Célestin DENTAUD. Elle abritait au début du XXe siècle le logement de l'instituteur de l'école attenante. A l'origine, le bâtiment était entouré d'un muret surmonté d'une grille métallique. Elle gardera son aspect originel jusqu'à la fin du XX siècle, date d'aménagement et de réorganisation des services municipaux.

Sa toiture, quatre pentes, est surmontée d'un clocheton et d'une horloge.

Le mécanisme de l'ancienne horloge est conservé au musée



16. La Noria et son parc

Rue de la Source

Le site de la noria est un espace créé en 2004 par la municipalité de l'époque, en partenariat étroit avec les enfants de l'école Alphonse Daudet, qui se sont particulièrement investis dans les plantations. Ce site a été réalisé pour mettre à l'honneur l'aqueduc romain et le canal du Pouzin, qui ont la particularité d'être côte à côte sur cette parcelle. C'est un site de promenade et de pique-nique, très prisé des Bezouçois.



17. Ferme du château de la Flourdalis

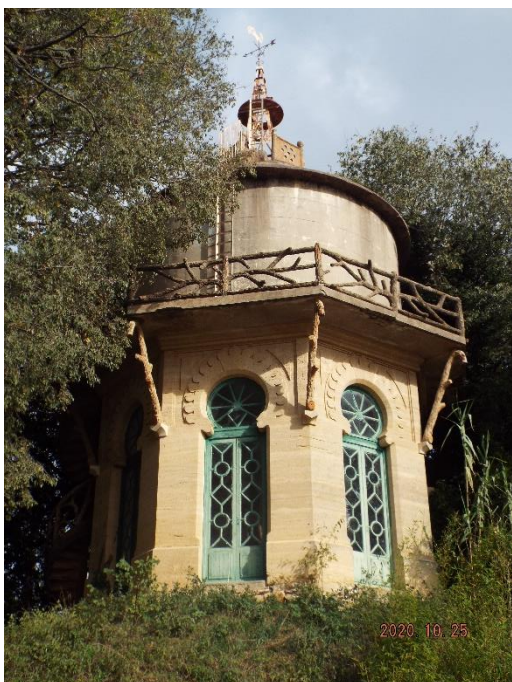
Façade de la ferme avec son entrée, et sa statue de la vierge avec enfant, rue des Lauriers.

A l'intérieur de la ferme, on protégera sa tour et son horloge.





18. Château d'eau, parc de la Flourdalis



19. Château De Lagarde

Rue de la Madonne

20. La tour rue Croix de Sang et son enceinte

Patrimoine identifié au sein de l'OAP de Lagarde



21. Le pigeonnier

Rue Croix de Sang



22. Façade résidence Reine Claude et ses deux entrées

Rue François 1^{er}





23. Statue rue de la vierge



24. Statue de l'Ecole Notre Dame

Rue Londés



25. Statue Saint André

Rue Saint André



26. La Glacière

Rue du Château d'Eau (dans une propriété privée)



27. Puits dans la plaine

2 puits anciens, en pierre.

LES BATIMENTS POUVANT PRETENDRE A UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N

1- Changement de destination – lieu-dit Jasses de Valfons

Parcelle AW74

Ancienne exploitation agricole

Projet de transformation de deux hangars

Hangar n°1 200 m²

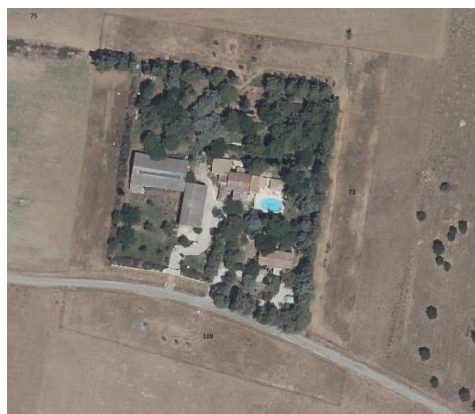
Commerce environ 35 m²

Stockage et garage environ 165 m²

Hangar n°2 365 m²

Hébergement touristique – 3 hébergements, environ 145 m²

Stockage et garage environ 180 m²



1- Changement de destination

Parcelle AW0017

Ancienne exploitation agricole

Projet de transformation d'un hangar et d'une ancienne bergerie

Hangar 300m²

Création de trois logements de 100m² sous la forme d'appartements.

Bergerie 123m²

Hébergement touristique sous la forme d'un gîte.



Photographie du hangar agricole



Photographie de la bergerie



LA LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PRIVILEGIER ET A PROSCRIRE (PALETTE VEGETALE)

1.1. Liste des essences à privilégier

Arbre isolé ou alignement d'arbres : Frêne, Noyer, Chêne blanc, Chêne vert, Chêne pubescent, Tilleul, Platane, Marronnier, Pin parasol, Pin Maritime, Peuplier Blanc, Faux Poivrier, Olivier de Bohême, Tamaris Printanier, Erable de Montpellier, Erable champêtre

Arbre fruitier : Figuier commun, Arbousier, Caroubier...

Arbustes : Laurier Rose, Pistachier Lentisque, Ballote, myrte, Blanquette

Haie champêtre basse : pistachier térébinthe, filaire, buis, troène, viorne tin, cornouiller sanguin, prunellier, aubépine, églantier, genévrier oxycèdre, baguenaudier, cytise à feuilles sessiles, coronille.

Vivaces et bulbes : Rose trémière, sauge, fenouil, verveine à fleurs, Iris

Plantes grimpantes : Rosier grimpant, Vignes, Glycines, Lierre, Bignone

1.2. Liste des essences à proscrire

- Ailante glanduleux
- Thuyas
- Cupressacées (en particulier les Cyprès)
- Berce du Caucase
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Figuier de Barbarie
- Robinier faux acacia
- Renouée du Japon
- Ambroisie