

**DEPARTEMENT DE L'ARDÈCHE  
COMMUNE DE LAGORCE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT ECRIT**



HORIZONSURBAINS  
15 rue Portail Fanjoux  
26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX  
Tel : 06 81 75 93 97  
[horizonsurbains@gmail.com](mailto:horizonsurbains@gmail.com)



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>6</b>
PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	6
ADAPTATIONS MINEURES .....	6
ELEMENTS REMARQUABLES A PROTEGER.....	6
RISQUE A PRENDRE EN COMPTE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL .....	7
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>14</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 1- ZONE UA.....</b>	<b>20</b>
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	20
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	21
<b>CHAPITRE 2 – ZONE UB .....</b>	<b>26</b>
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	26
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	27
<b>CHAPITRE 3 – ZONE UI.....</b>	<b>32</b>
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	32
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	33
<b>CHAPITRE 4 – ZONE UH .....</b>	<b>38</b>
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	38
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	39
<b>CHAPITRE 5 – ZONE UT .....</b>	<b>44</b>
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	44
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	46
<b>CHAPITRE 6 – ZONE UE .....</b>	<b>51</b>
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	51
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	51
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE 1 – ZONE AU .....</b>	<b>58</b>
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	58
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	59
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ....</b>	<b>65</b>
<b>CHAPITRE 1 – ZONE A .....</b>	<b>66</b>
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	66
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	68
<b>CHAPITRE 2 - ZONE N.....</b>	<b>74</b>
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	74
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	76
<b>TITRE 5 – MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES .....</b>	<b>81</b>



# **TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

## CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lagorce.

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du plan local d'urbanisme.

#### **PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du Code de l'Environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi « Grenelle » du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ELEMENTS REMARQUABLES A PROTEGER**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage :

- de type quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- de type sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les éléments suivants ont été identifiés au titre de l'article L151-23 sur le règlement graphique :

- La ripisylve de la rivière Ibie et du ruisseau le Salastre,
- Le corridor permettant de préserver la haie naturelle au lieu-dit le Coulet,
- Les boisements au lieu-dit Pifard,
- Les réservoirs de biodiversité aux abords de la Loubière et du massif de la Dent du Rez.
- Le site classé du Pont d'Arc et ses abords.
- Les zones humides
- Les boisements du camping Sevénier.

Les ripisylves, zones humides et cours d'eau identifiés comme éléments du patrimoine ne doivent pas être détruits. Ces éléments ne devront être ni comblés, ni drainés, ni être le support d'une construction. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les continuums végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si elle est nécessitée pour des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

Les éléments suivants ont été identifiés au titre de l'article L151-19 sur le règlement graphique :

- d'un ancien bâtiment agricole, non cadastré et encore présent sur site.

Cet élément remarquable ne peut pas être détruit. Seuls les travaux de restauration sont admis.

## **RISQUE A PRENDRE EN COMPTE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

### **ZONE INONDABLE**

La zone inondable est matérialisée par une trame spécifique sur le règlement graphique ; elle correspond aux secteurs soumis aux risques inondation par ruissellement ou débordement. Elle correspond aux zones inondables issues de l'atlas des zones inondables de 2006.

Dans l'emprise de la zone inondable identifiée sur le règlement graphique, toute nouvelle construction ou modification substantielle du bâti est interdite. Néanmoins, des dérogations sont possibles, les dispositions ci-dessous s'appliquent à tous les projets.

### **ARTICLE 1 - PRESCRIPTIONS GENERALES**

Dans l'ensemble de la zone inondable identifiée sous forme de trame par le présent PLU, les opérations autorisées doivent intégrer dès leur conception toutes les mesures permettant de :

- limiter l'aggravation des risques et de leurs effets et ne pas augmenter les risques en amont et en aval,
- éviter un accroissement disproportionné de la vulnérabilité\*,
- minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
- limiter la réduction des champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

### **ARTICLE 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Dans toutes les zones soumises aux risques d'inondation et pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments...), s'appliquent les prescriptions suivantes :

- les parties accessibles (sous-sols, garages...) enterrées ou semi-enterrées des constructions sont interdites,

- les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs\*, ruisseaux et fossés,
- la démolition ou la modification des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sans étude préalable de l'impact sur l'aléa est interdite,
- les dépôts et stockage de matériaux de toute nature ou matériels pouvant contribuer à la création d'embâcle sont interdits, lorsqu'ils ne sont pas liés à une habitation ou une activité permanente présente sur l'unité foncière.

### **ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DE NATURE A REDUIRE LA VULNERABILITE DES PROJETS**

Pour les projets pour lesquels l'article 3 est explicitement visé par le présent règlement, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) sont non inondables, sauf contrainte technique liée à la hauteur d'eau\*, le tableau de distribution électrique est conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs,
- les panneaux photovoltaïques ou les panneaux solaires thermiques sont non inondables. En outre, leurs installations sensibles à l'eau (électriques ou fluides) situées dans les parties inondables sont réalisées de façon à être étanches et/ou avec des matériaux résistants à l'eau,
- les différents réseaux (assainissement, adduction d'eau potable...) doivent intégrer des mesures visant à réduire les dommages qu'ils sont susceptibles de causer ou de subir en cas de crue (clapets anti-retour...),
- les matériaux utilisés dans les parties inondables (pour les menuiseries, les portes, les fenêtres, les vantaux, les revêtements de sol et des murs, les protections phoniques et thermiques) sont insensibles à l'eau, et conçus de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements,
- les produits phytosanitaires ou potentiellement polluants sont stockés non inondables\* ou dans un local technique étanche.

### **ARTICLE 4 - PROJETS SITUES DANS L'EMPRISE DE LA ZONE INONDABLE**

Il s'agit de secteurs situés dans l'emprise du lit majeur du cours d'eau.

#### **Article 4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi que toutes les interventions sur les ouvrages, terrains et constructions existantes, autres que celles expressément mentionnées aux articles 4-2 et 4-3.

#### **Article 4-2 : Occupations et utilisations du sol admises (hors établissements d'hébergement de plein air existants)**

##### **4-2.1. Occupations et utilisations du sol nouvelles**

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les infrastructures publiques\*\* et les travaux nécessaires à leur réalisation. Les parcs de stationnement nouveaux sont toutefois interdits sauf dans le cas des transferts visés ci-dessous.
- Le déplacement des parcs de stationnement existants sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - o le déplacement n'entraîne aucune augmentation de capacité du parc de stationnement,
  - o le déplacement s'effectue vers un site moins exposé\*,
  - o le parc de stationnement déplacé est supprimé,
  - o l'inondabilité du secteur devra être affichée de façon claire et aisément accessible par les usagers,

- un plan d'évacuation et de mise en sécurité du personnel et des usagers devra être mis en place en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde,
- des mesures devront être prises afin de limiter la durée d'occupation du secteur et d'en interdire physiquement l'accès à tous les usagers en cas de risque de crue.
- Les réseaux d'assainissement ou de distribution\* étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*\*.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage, et les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*\*.
- Les captages d'eau potable et les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les micro-centrales hydro-électriques et les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les installations, ouvrages et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- Les constructions à usage agricole suivantes :
  - La construction sera destinée uniquement à du stockage et strictement nécessaire à l'activité agricole. La construction sera ouverte sur au moins trois côtés (la façade éventuellement fermée ne sera pas perpendiculaire au sens de l'écoulement).
  - les tunnels agricoles destinés uniquement à du stockage et strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont admis dans la mesure où ils sont ouverts et implantés dans le sens de l'écoulement,
  - Le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les abris ouverts liés à une construction existante\* et totalement transparents\* à l'écoulement de l'eau pour toutes les façades créées dans le cadre de la demande, sous réserve du respect de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- La reconstruction après sinistre lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants, dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher\*\* et de l'emprise au sol\*\* existante avant le sinistre, et ne devra pas augmenter la vulnérabilité du bâtiment.
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci ne devra pas être inondable\*, sauf contrainte technique liée la hauteur d'eau\* auquel cas un niveau habitable refuge\* devra être créé.
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les citernes, les systèmes d'assainissement et les cuves à fuel liées et nécessaires à une construction existante\* à condition :
  - que les orifices non étanches soient non inondables,
  - d'être lestées et ancrées au sol.

#### **4-2.2. Ouvrages et constructions existants\* régulièrement autorisés**

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisés :

- L'entretien et la mise aux normes des infrastructures publiques\* existantes.
- L'entretien et la mise aux normes des réseaux d'assainissement ou de distribution\* et l'extension\*\* des constructions postérieurement à la date d'approbation du PLU strictement

- nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> (existant + extension\*\*).
- L'entretien et la mise aux normes des réseaux d'irrigation et de drainage, et l'extension\*\* des constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> (existant + extension\*\*).
  - L'entretien et la mise aux normes des captages d'eau potable et l'extension\*\* des constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
  - L'entretien, la mise aux normes et l'extension\* mesurée des constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.
  - L'extension\*\* des constructions à usage agricole postérieurement à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
    - o l'extension\*\* ne devra pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité (nouvel accueil d'animaux notamment),
    - o l'extension\*\* devra être strictement nécessaire à l'activité agricole,
    - o si l'extension\*\* correspond à un abri ouvert, elle devra être totalement transparente à l'eau,
    - o dans le cas contraire, elle sera limitée à 30 % de l'emprise au sol\* existante,
    - o Le projet doit respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
  - L'extension\*\* des établissements ou équipements recevant du public\* postérieurement à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
    - o l'extension\*\* ne doit pas conduire à une augmentation de capacité d'accueil de l'établissement (création de lits supplémentaires, nouveau logement...), ou à une augmentation du risque (embâcles,...),
    - o l'extension\*\* doit être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol\*\* existante,
    - o le 1er plancher\* ne doit pas être inondable\* ,
    - o un niveau habitable refuge\* (s'il n'existe pas) dimensionné pour l'ensemble de l'établissement et non inondable, est créé,
    - o le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
  - L'extension\*\* des équipements publics ne recevant pas de public (station d'épuration, local technique... ) à l'exception des établissements de gestion de crise\* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
    - o l'extension\*\* doit être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol\*\* existante,
    - o en cas d'extension\* d'un bâtiment lié au fonctionnement de l'équipement et accueillant du personnel, le 1er plancher habitable\* ne doit pas être inondable\* ,
    - o l'extension\*\* doit respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
  - Les extension\*s\* limitées des bâtiments existants pour le respect des réglementations en vigueur.
  - L'extension\*\* des bâtiments à usage d'habitation (sans création de logement) postérieurement à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
    - o le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* ne devra pas être inondable\* ,
    - o l'extension\*\* sera au maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*\* ou de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*\* , à raison d'une seule extension\*\* par habitation,
    - o si la construction ne dispose pas d'un niveau habitable refuge\* non inondable, l'extension\*\* devra tenir lieu de niveau refuge,
    - o l'extension\*\* devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
-

- L'aménagement intérieur (réhabilitation, ...) des bâtiments dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - o l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité\* ;
  - o l'aménagement ne doit pas conduire à la suppression du niveau refuge\* d'un logement ou d'une activité existante ;
  - o le 1er plancher habitable\* créé ne doit pas être inondable\*,
  - o un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) par logement ou pour les destinations de la catégorie 1\* non inondable est créé,
  - o le projet doit respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments: traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques, ...) dans le respect de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

#### **Article 4-3 : Occupations et utilisations du sol admises liées aux établissements d'hébergement de plein air existants**

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont autorisés :

- La modification de l'emprise de l'établissement si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - o la capacité d'accueil de l'établissement n'est pas augmentée ;
  - o il y a une réduction de la vulnérabilité, avec le transfert des emplacements les plus exposés\* ;
- Les nouveaux emplacements seront situés dans un secteur moins vulnérable\* ;
  - o l'extension\* se situe dans un secteur moins vulnérable\* que celui correspondant à la surface autorisée au campement qui est déplacée;
  - o l'augmentation de l'emprise est autorisée dans la proportion maximale de 2 fois la surface autorisée au campement déplacée (les surfaces non autorisées au campement n'occasionnent pas de transfert et d'augmentation de surface),
  - o l'emprise de l'établissement après modification ne doit pas être supérieure à la surface autorisée au campement à la date d'approbation du PLU augmentée de 30 %;
  - o les emplacements et voies créés doivent s'adapter à la topographie des lieux afin de limiter au maximum les exhaussements et/ou affouillements de sol.
  - o l'emprise de l'établissement sera ajustée en supprimant :
    - la surface autorisée au campement déplacée ;
    - les zones existantes interdites au campement.
- Les constructions nouvelles suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement :
  - o les piscines et leur local technique si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - la piscine est non couverte, ou couverte par une structure légère de type abri télescopique (côtés et toiture) ;
    - la piscine doit s'adapter à la topographie des lieux afin de limiter au maximum les exhaussements et/ou affouillements de sol ;
    - l'emprise est matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion ;
    - les toboggans aquatiques ont une hauteur limitée à 5 mètres en tout point par rapport au niveau de la plage de la piscine, et sont ancrés au sol.
  - o les terrasses en extension\* d'un bâtiment existant, couvertes ou non, à condition qu'elles soient et demeurent ouvertes.
  - o les sanitaires si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :

- la construction doit correspondre aux besoins de l'établissement : soit pour une mise aux normes de sécurité ou d'accessibilité, soit pour son classement ;
- le 1<sup>er</sup> plancher habitable\* ne doit pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée la hauteur d'eau\* ;
- le projet doit respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Tout sanitaire désaffecté à l'occasion d'une nouvelle construction doit être démol.
- le logement du gardien si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - il n'existe pas de logement de gardien dans l'emprise de l'établissement à la date d'approbation du PLU ;
  - la construction est implantée dans le secteur le moins exposé de l'établissement permettant son édification ;
  - la construction doit disposer d'un 1<sup>er</sup> plancher habitable\* non inondable sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas la construction devra impérativement comprendre un étage sur rez-de-chaussée ;
  - le projet doit respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- la reconstruction après sinistre des bâtiments autres qu'habitation légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la destination du bâtiment est inchangé ;
  - la reconstruction s'effectue dans la limite de la surface de plancher\*\* et de l'emprise au sol\*\* existante avant sinistre;
  - la reconstruction doit permettre une réduction de la vulnérabilité\*, et être impérativement reconstruite dans un secteur moins vulnérable\* en cas de destruction liée à une inondation ;
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- la reconstruction après sinistre des bâtiments d'habitation légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci ne doit pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas la construction devra impérativement comprendre un étage sur rez-de-chaussée ;
  - en cas de démolition totale du bâtiment, la construction est implantée dans le secteur le moins exposé de l'établissement permettant son édification ;
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- la démolition et reconstruction des bâtiments existants légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la destination du bâtiment est inchangé ;
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher\*\* et de l'emprise au sol\*\* existante ;
  - la reconstruction doit permettre une réduction significative de la vulnérabilité\*, qui peut consister à implanter le bâtiment dans un secteur moins vulnérable\* ;
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- les abris ouverts et totalement transparents\* à l'écoulement de l'eau pour toutes les façades créées dans le cadre de la demande.
- L'extension\*\* des constructions suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement :
  - l'extension\*\* de sanitaires si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - l'extension\* correspond aux besoins de l'établissement : soit pour une mise aux normes de sécurité ou d'accessibilité, soit pour son classement ;

- le 1er plancher habitable\* ne doit pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée aux normes d'accessibilité ;
- le projet doit respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- l'extension\*\* des bâtiments existants (autres que sanitaires et d'habitation) légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - l'extension\*\* doit être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol\*\* existante, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*\* ;
  - le 1er plancher habitable\* ne doit pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée aux normes d'accessibilité ;
  - le projet doit respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».;
  - postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension\*\* par bâtiment existant\* est autorisée.
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments: traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques ...) dans le respect de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les exhaussements et/ou affouillements de sol strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.
- Les clôtures perméables aux eaux de crue (exemple : grillage , barrière bois ou PVC, ...).
- Les réseaux d'assainissement ou de distribution\* étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- Les installations, ouvrages et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- Les citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel liées et nécessaires à une construction existante\* à condition :
  - que les orifices non étanches soient situés au-dessus de la cote de référence\*,
  - d'être lestées et ancrées au sol.

### **PGRi (PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION)**

Les principes du PGRi bassin Rhône Méditerranée 2016-2021, arrêté le 7 octobre 2015 sont les suivants :

- l'interdiction de construire en zone d'aléa fort avec possibilité d'exception en centre urbain dense sous réserve de prescriptions adaptées,
- l'interdiction de construire en zone inondable non urbanisée,
- la préservation des champs d'expansion des crues et des zones humides,
- la limitation des équipements et établissement sensibles dans les zones inondables afin de ne pas compliquer la gestion de crise, et la réduction de la vulnérabilité des équipements et établissement sensibles déjà implantés,
- l'adaptation au risque de toutes nouvelles constructions en zone inondable,
- l'inconstructibilité derrière les digues dans les zones non urbanisées,
- l'interdiction de l'installation de nouveaux campings en zone inondable.

L'aléa à prendre en compte est l'aléa de référence ou aléa moyen tel que défini dans la directive inondation.

Des adaptations peuvent être apportés pour tenir compte des usages directement liés aux terrains inondables. C'est le cas des usages agricoles et de ceux directement liés à la voie d'eau et aux équipements publics nécessaires à la gestion des réseaux lorsque ces activités, ne peuvent s'exercer sur des terrains moins exposés.

## **ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune de Lagorce est concernée par un niveau d'aléa moyen à fort ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation.

## **INCENDIE DE FORET**

La commune de Lagorce est concernée par le risque incendie de forêt avec un aléa moyen. Les zones urbaines sont potentiellement exposées, notamment :

- les hameaux de Leyris, Saint-Anne, Fontaine du Cade, L'Hardy, Marquenoux, Labeaume, Orbeire, Bouchet, Pécoulas, Pison, Pifard, Petit Chaussy, Chasille et Bouret,
- les campings de Chaussy, Petit Chaussy, Ibie, Silhols et Chadeyron.

Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies, arrêté préfectoral du 24 septembre 2015 s'applique, notamment le débroussaillage et les dispositifs de lutte contre l'incendie (voies et hydrants).

## **LEXIQUE**

Chaque terme renseigné ci-dessous est annoté par une \* dans le règlement de chaque zone, y compris dans le titre I pour le règlement en zone inondable.

### **Annexe**

Une annexe est une construction accessoire, ouverte ou fermée, de dimension réduite (abri de jardin\*, garage, cuisine d'été ouverte, ...). Elle doit être implantée à proximité de la construction existante\* afin de marquer le lien fonctionnel entre les deux constructions. Elle peut être accolée ou non mais ne doit pas disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

### **Abri de jardin**

Un abri de jardin est un local de petite dimension destiné au stockage du matériel agricole nécessaire à l'entretien et à l'exploitation des jardins potagers (jardins communaux, ouvriers...). Dans le cas où il est rattaché à une habitation, il est considéré comme une annexe.

### **Changement de destination**

Il s'agit du passage de l'une à l'autre des catégories ou sous catégories suivantes :

- Exploitation agricole et/ou forestière
- Habitation :
  - o Logement
  - o hébergement
- Commerce et activités de service :
  - o artisanat et commerce de détail
  - o restauration
  - o commerce de gros
  - o activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - o hébergement hôtelier et touristique
  - o cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - o locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - o locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - o établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - o salles d'art et de spectacles
  - o équipements sportifs
  - o autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- centre de congrès et d'exposition

**Conditions d'écoulement de l'eau.**

« Les conditions d'écoulement de l'eau ne doivent pas être aggravées de manière significative à l'amont ou à l'aval » d'une opération signifie que la demande d'autorisation devra démontrer, au besoin au travers d'une étude hydraulique si l'emprise du projet le justifie, que l'opération n'implique pas d'aggravation importante de l'aléa sur les surfaces situées à l'amont ou l'aval du terrain d'assiette de l'opération.

**Construction existante\*** Il s'agit de toute construction autorisée et pérenne, dont il subsiste une majorité d'éléments structurels remplissant leur fonction, existante à la date d'approbation du PLU.

**Contrainte technique liée à la hauteur d'eau**

Dans ce cas, la cote de la crue de référence au droit du projet est telle que le respect des prescriptions du présent règlement remet en cause la faisabilité de l'opération ou implique un coût manifestement disproportionné au vu de l'importance du projet (ex : hauteur sous plafond insuffisante rendant la surélévation du plancher impossible, problématique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, hauteur d'eau imposant un 1<sup>er</sup> plancher habitable en R+2...).

**Emplacements les plus exposés (Établissements d'hébergement de plein air)**

Les emplacements les plus exposés sont les premiers emplacements impactés par une crue débordante du cours d'eau. Lorsque les crues du cours d'eau sont modélisées pour plusieurs occurrences, ils se situent dans le secteur de l'établissement impacté par la crue de plus petite occurrence.

Lorsqu'elles sont disponibles les occurrences sont classées de manière croissante : Q1 crue annuelle, Q3 crue triennale, Q5 crue quinquennale, Q10 crue décennale, Q30 crue trentennale, Q50 crue cinquantennale, Q100 crue centennale, Qref (crue de référence, crue historique)

**Emprise au sol**

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

Toutefois, les ornements (modénatures, marquises ou encorbellements...) ou les débords de toiture non soutenus par des poteaux ne créent pas d'emprise au sol.

**Établissement recevant du public et proposant un accueil de jour**

On considère comme un établissement recevant du public (ERP) et proposant un accueil de jour tous les ERP qui ne disposent pas d'espace nuit. Ainsi, un commerce de détail (boulangerie, épicerie...) ou une activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle (banque, restaurant...) est considéré comme un ERP proposant un accueil de jour.

**Établissements de gestion de crise**

On entend par établissements de gestion de crise tous les établissements qui sont susceptibles d'être sollicités en cas de crise (mairie et ses locaux techniques, caserne de pompiers, gendarmerie, commissariat...).

**Extension**

On entend par extension un agrandissement de dimension inférieure à la construction existante et présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.

**Infrastructures publiques**

On entend par infrastructures publiques, l'ensemble des voies et aménagements publics pour tous modes de déplacement et de communication (notamment les voiries y compris voies douces, les embarcadères/débarcadères y compris l'aire de dépose qui y est liée).

**Habitat de gardiennage**

Il s'agit de l'appartement de la personne dont la présence est indispensable pour la surveillance et l'entretien du secteur.

**Niveau habitable refuge**

L'obligation de réaliser un niveau habitable refuge résulte de la volonté de mettre en sécurité les personnes en cas de crue.

Il s'agit donc d'un niveau dont les caractéristiques doivent permettre d'attendre l'arrivée des secours en toute sécurité et doit donc répondre aux exigences suivantes :

- il doit être situé au-dessus de la cote de référence ;
- il doit être accessible de l'intérieur (pour y accéder facilement) et de l'extérieur (pour être évacué) ;
- il doit être couvert et disposer d'une hauteur suffisante pour être considéré comme habitable (au moins 1,80 mètre) ;
- il doit être d'une surface suffisante et adaptée au contexte de la construction :
  - o minimum 10 m<sup>2</sup> quel que soit le type de construction ,
  - o + 1 m<sup>2</sup> / personne pour les établissements recevant du public ou bâtiments d'activité,
  - o en cas d'établissement recevant du public susceptible d'accueillir un effectif très important mais de manière irrégulière (gymnase, supermarché...), le dimensionnement du niveau habitable refuge devra être proportionné à l'activité et dûment justifié lors de la demande d'autorisation.

N'est pas décomptée de la superficie autorisée au titre du présent règlement, la surface **minimum** telle que définie précédemment et affectée au niveau refuge.

**1<sup>er</sup> plancher habitable et 1<sup>er</sup> plancher**

On entend par 1<sup>ers</sup> planchers habitables toutes les surfaces destinées à recevoir une occupation humaine (pièces de vie, chambres, vérandas, bureaux, locaux professionnels...) et susceptibles d'être affectées par le risque inondation.

On entend au contraire par 1<sup>ers</sup> planchers toutes les surfaces susceptibles d'être affectées par le risque inondation sans distinction selon leur affectation ou leur usage (planchers habitables visés ci-dessus ainsi que les caves et stockage notamment), à l'exclusion des garages.

**Risque naturel**

Les risques naturels susceptibles d'être présents sur la commune sont, au-delà du risque d'inondation, les risques de mouvement de terrain (y compris chute de blocs), et de feux de forêts.

**Réduction de la vulnérabilité globale dans le cas d'une opération de renouvellement urbain.**

La réduction de la vulnérabilité globale doit être considérée à l'échelle d'un secteur lors d'opérations de renouvellement urbain.

Elle doit être appréciée au cas par cas, au regard de différents critères :

- le projet ne doit pas avoir pour conséquence l'augmentation de la population ou des activités exposées au risque d'inondation,
- le projet doit permettre l'amélioration de la situation du secteur considéré par rapport à la prise en compte du risque d'inondation notamment au travers d'une augmentation de la sécurité des personnes et des biens et d'une facilitation du retour à la normale.

**Réseau de distribution.**

On entend par réseau de distribution l'ensemble des réseaux d'acheminement secs ou humides, aériens ou souterrains (électricité, eau, fibre optique...).

**Secteur moins vulnérable**

Un secteur est considéré comme moins vulnérable si la première crue débordante modélisée impactant ce secteur est d'occurrence supérieure à celle du secteur initial.

Lorsqu'elles sont disponibles les occurrences sont classées de manière croissante : : Q1 crue annuelle, Q3 crue triennale, Q5 crue quinquennale, Q10 crue décennale, Q30 crue trentennale, Q50 crue cinquantennale, Q100 crue centennale, Qref (crue de référence, crue historique)

Un secteur sera également considéré comme moins vulnérable si la hauteur d'eau pour la crue de référence dans ce secteur est inférieure au minimum d'un mètre à celle du secteur initial.

#### **Site moins exposé**

Site pour lequel le risque est plus limité tant pour la sécurité des personnes que celle des biens ou permettant un retour à la normale plus rapide.

#### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces listées à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, notamment :

- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

#### **Talwegs**

Ensemble des petits vallons qui appartiennent au réseau hydrographique et qui, la plupart du temps sont à sec, mais sont toujours susceptibles de déborder rapidement en cas de pluies importantes. Il est nécessaire de ne pas entraver le bon fonctionnement.

#### **Transparence hydraulique**

La transparence hydraulique est le fait, pour une construction ou un ouvrage, de ne constituer en aucune manière un obstacle au libre écoulement des eaux. Cela se traduit par exemple par l'absence de mur ou de muret susceptibles d'entraver, même de façon minime, l'écoulement de l'eau.

#### **Vulnérabilité**

La vulnérabilité peut se définir comme la sensibilité d'un territoire à chaque occurrence d'un aléa. Cette sensibilité se décline en termes de dommages aux personnes et aux biens, et de perturbation de l'activité socio-économique tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Toute construction et tout aménagement sont susceptibles d'augmenter la vulnérabilité notamment lorsqu'ils se traduisent par :

- une exposition supplémentaire de personnes au risque d'inondation (nombre ou sensibilité du public accueilli) ;
- changement de destination\* vers un usage plus vulnérable (cf tableau ci-dessous) ;
- la création de locaux de sommeil au-dessous de la cote de référence.

**NOTA** : si lors d'opération de renouvellement urbain ou de réhabilitation de bâtiments existants, il est créé un ou plusieurs logements (ou activités) dont les planchers habitables sont situés au-dessus de la cote de référence et qui disposent chacun d'un accès piétons et véhicules hors d'eau, on considérera alors que cela ne constitue pas une augmentation de la vulnérabilité.

#### **Vulnérabilité (Mesures de réductions de la)**

Les mesures de réduction de la vulnérabilité correspondent à des aménagements et / ou des adaptations des biens ou activités destinés à assurer la sécurité des personnes et / ou à limiter les dégâts matériels, ainsi qu'à faciliter le retour à la normale.

Ainsi, une réduction de la vulnérabilité d'une construction existante\* pourra par exemple consister, si le règlement du PLU le permet, en la création d'un niveau habitable refuge au-dessus ou encore par la création d'accès au bâtiment situé hors d'eau...

Destinations par vulnérabilité décroissante ( liste non exhaustive)
<p>Catégorie 1</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– habitation (logement et hébergement), à l'exclusion des garages et caves</li><li>– hébergement hôtelier et touristique</li><li>– locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés concourant à la gestion de crise</li><li>– établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li></ul>
<p>Catégorie 2</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– restauration</li><li>– cinéma</li><li>– salles d'art et de spectacles</li><li>– équipements sportifs</li><li>– centres de congrès et d'exposition</li></ul>
<p>Catégorie 3</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– artisanat et commerce de détail</li><li>– bureaux</li><li>– activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li><li>– locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés</li></ul>
<p>Catégorie 4</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– autres équipements publics</li></ul>
<p>Catégorie 5</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– industries</li><li>– commerces de gros</li></ul>
<p>Catégorie 6</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– garages et caves liés à une habitation ou à un hébergement</li><li>– entrepôts</li><li>– locaux techniques et industriels des administrations et assimilés</li></ul>
<p>Catégorie 7</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il s'agit des constructions techniques (STEP, transformateurs électriques...)</li></ul>
<p>Catégorie 8</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– exploitations agricoles ou forestières</li></ul>

La destination 1 présente la vulnérabilité maximale

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1- ZONE UA

### PREAMBULE

La zone UA correspond aux centres agglomérés du village de Lagorce et des hameaux des Bouchets, de Leyris, de Sarrazin, des Terriers, de Bourret et de Tabias qui sont équipés en réseaux publics, à l'exception de l'assainissement pour les hameaux des Bouchets, de Sarrazin, des Terriers, de Bourret et de Tabias. Il s'agit d'une zone avec un habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation,
- Les constructions à usage agricole.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivants s'ils respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées existantes pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou elles n'induisent pas des nuisances supplémentaires pour le voisinage.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

#### **Accès**

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 le fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de classement inférieur ou sur celle qui présente un moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

#### **Voiries**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UA 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

#### **Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

#### **Eaux usées**

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place. Elle devra être appropriée à la nature du terrain, du sol ainsi que de l'activité. Elle devra être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions doivent faire l'objet d'une autorisation ;

Le rejet dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est interdit

**Réseaux de distribution\* d'énergie et de télécommunication**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant-toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Pour tous les étages, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :

- pour préserver l'aspect d'une rue, notamment lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à (4) quatre mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance de retrait par rapport à l'alignement soit égale à (4) quatre mètres.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Toute construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- la taille de la construction au regard de la taille de l'unité foncière,
- la préservation d'accès à une cour intérieure,
- la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté,

Il est autorisé que la construction soit édifiée sur au moins une des limites latérales en s'accolant le cas échéant au bâti existant ;

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL\*.**

---

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles de la zone UA avec une tolérance d'un mètre maximum en plus ou en moins, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

---

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée et l'aspect de la construction pourra alors déroger aux prescriptions du présent article.

**Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au terrain naturel et respectera les dénivellations du terrain.

**Façades**

Les façades principales seront parallèles aux voies publiques.

Les extension\*s ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments existants.

**Toiture**

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal.

Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge-brun nuancée.

La toiture possèdera 2 pentes au minimum,

Pour les annexes\* un toit à une pente sera admis.

Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

La pente sera comprise entre 25 et 35 cm par mètre (25 à 35%).

Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

En égout de toiture du bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une rangée de tuiles canal minimum lors des restaurations ou reconstruction à l'identique.

Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.

Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.

**Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres de calcaire ou pierres d'origine locale, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
- soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux.

Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés devront être identiques à la façade.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages

---

caractéristiques existants (publicité peinte).

### **Perçements**

Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.

Les alignements verticaux des ouvertures créées devront être respectés.

La hauteur des perçements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

### **Menuiserie**

Les volets repliant en tableau, ou persiennes, les volets roulants pour les habitations ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis les voies publiques.

Les portes d'accès aux habitations et les volets en métal ou en matière plastique ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis les voies publiques.

### **Ferronnerie**

Les barreaux des grilles de défense, des perçements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes\***

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne devront pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques tels que paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants, visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les clôtures seront constituées,

- soit de murs enduits ou en pierres, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
- soit de végétaux d'essences locales et variées;
- soit de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés doublés d'une haie de végétaux d'essences locales et variées.

Les clôtures en matière plastique sont interdites

Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou pierres d'origine locale ou d'aspect équivalent.

### **Couleur**

Les enduits de façade, seront similaires aux bâtiments existants avoisinants

Les enduits doivent respecter la palette chromatique.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

En cas de construction neuve, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement, qui devront être réalisées dans un périmètre raisonnable de la construction, qui ne pourra être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places de stationnement par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec au minimum 1 place par logement
Activités	Constructions artisanales	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Commerces, services, bureaux	1 place de stationnement par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Entrepôts	4 places de stationnement par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre
	Restaurants	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de réception

En cas de rénovation, d'agrandissement de construction existante\* à la date d'approbation du PLU, il est préconisé la réalisation d'une place de stationnement par logement sur le site ou dans un périmètre raisonnable de la construction.

### **ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, ET DES PLANTATIONS.**

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales sont à privilégier.

Les haies libres et mixtes sont à privilégier.

## CHAPITRE 2 – ZONE UB

### PREAMBULE

Cette zone comporte plusieurs quartiers déjà bâtis tels que définis sur les plans graphiques. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerce, des locaux pour des activités compatibles avec la vie urbaine en terme de salubrité, de sécurité et de tranquillité.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les activités agricoles, artisanales, industrielles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances (salubrité, nuisances sonores, olfactives, sécurité) sauf exceptions édictées à l'article UB2

#### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivants s'ils respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux ; la distance pourra être réduite en fonction des dénivelés de terrain et d'une étude hydraulique particulière ; elle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers et dans le cas où elles n'induisent pas des nuisances supplémentaires pour le voisinage.

Les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou protégés.

---

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

---

#### **Accès**

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 les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie qui présente un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.

Tout accès direct sur les routes départementales n°1, n°4, n°558 et 559 est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

#### **Voiries**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

#### **Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

#### **Eaux usées**

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le traitement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des

---

sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le rejet dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est interdit

### **Réseaux de distribution\* d'énergie et de télécommunication**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain sur les terrains privés.

L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

En bordures des voies publiques ou privées communales, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de (6) six mètres par rapport à l'axe des voies. Dans le cas d'un alignement clair du bâti en retrait de l'espace public, les constructions pourront s'implanter à une distance inférieure à (6) six mètres.

En bordures des voies départementales les constructions devront être implantées à une distance minimale de (15) quinze mètres de l'axe de la chaussée. Cette bande de recul n'est pas applicable dès lors qu'un aménagement type « traverse de village » est réalisé.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Toute construction doit être implantée :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit en recul des limites séparatives avec une distance d'au moins 3 mètres minimum.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que corniche, balcon, débords de toit et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes\* peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL\*.**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles, comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder neuf (9) mètres au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des extension\*s, surélévation des constructions existantes, comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder onze (11) mètres au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions autorisées dans cette zone doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée et l'aspect de la construction pourra alors déroger aux prescriptions du présent article.

**Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au terrain naturel et respectera les dénivellations du terrain.

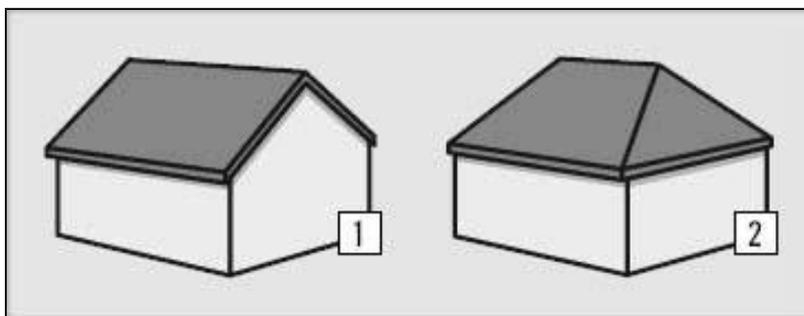
**Toiture**

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, les couleurs rouge cru et noir sont interdites.

La pente sera comprise entre 25 et 35 cm par mètre (25 à 35%).

Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

Le toit possèdera au minimum 2 pentes, 3 ou 4 en cas de croupes,



*Toiture à deux pentes*

*Toit à croupe*

Les annexes\* avec un toit à une seule pente seront admises.

Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée notamment par une intégration dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas

excéder plus de 80% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

Les toits terrasse sont autorisés.

### **Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres de calcaire ou pierres d'origine locale ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
- soit enduit ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé.
- soit pour tout ou partie d'un bardage constitué de lames de bois

Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Percements**

Les alignements verticaux devront être respectés.

### **Ferronnerie**

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes\***

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;

Les appareillages techniques tels que paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants, ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
- soit de végétaux d'essences locales et variées;
- soit de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés doublés d'une haie de végétaux d'essences locales et variées.

Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

### **Couleur**

Les enduits en cas d'extension\* seront similaires à ceux des bâtiments existants.

Les enduits doivent respecter la palette chromatique.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

**Caractéristiques dimensionnelles**

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

**Nombre d'emplacements**

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher\*, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places de stationnement par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec au minimum 1 place par logement
Activités	Constructions artisanales	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Commerces, services, bureaux	1 place de stationnement par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Entrepôts	4 places de stationnement par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre
	Restaurants	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de réception

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les haies libres et mixtes sont à privilégier.

## CHAPITRE 3 – ZONE UI

### PREAMBULE

La zone UI, située dans le quartier de Marquenoux / Condamine, déclarée d'intérêt communautaire par la communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche est desservie par la route départementale n° 1. Les nouvelles activités devront être compatibles avec celles existantes sur la zone.

Elle est destinée à recevoir des bâtiments d'activités artisanales et industrielles peu compatibles avec l'habitat et la vie urbaine. La zone est équipée en réseaux publics à l'exception du réseau collectif d'assainissement.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les abris de jardin\*s isolés sur des parcelles ne possédant pas de bâtiment principal,
- Les constructions à usage agricole autres que celles à vocation de stockage de matériel
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, l
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

#### ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivant s'ils respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et la gestion des installations si le logement est intégré dans le volume du bâtiment d'activité et si sa surface est limitée à 80 m<sup>2</sup> de Surface de plancher\*.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, si elles se situent à plus de 10 mètres des berges des ruisseaux et valats ; la distance pourra être réduite en fonction des dénivelés de terrain et d'une étude hydraulique spécifique; cette distance ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

---

#### **Accès**

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 les fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de classement inférieur ou sur celle qui présente un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.

Tout accès direct sur la route départementale n° 1 est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

#### **Voiries**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UI 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

---

#### **Eau**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes par rapport à l'activité autorisée

#### **Eaux usées**

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction de l'activité et être conforme à la réglementation en vigueur.

Le traitement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit

### **Réseaux de distribution\* d'énergie et de télécommunication**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les terrains privés pour toute construction ou installation nouvelle.

L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

## **ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordures des voies publiques ou privées communales, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de (6) six mètres par rapport à l'axe des voies.

En bordures de la voie départementale n° 1 les constructions devront être implantées à une distance minimale de (15) quinze mètres de l'axe de la voie sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire des routes départementales.

## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions sont autorisées soit :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Cet article n'est pas réglementé

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL\*.**

---

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder quatorze (14) mètres au faîtage, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

---

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions respecteront les prescriptions concernant la couleur des toitures et façades : l'unité des couleurs est obligatoire, la variation de teintes d'une même couleur est autorisée.

Les clôtures seront situées à l'intérieur de la parcelle,

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.

## **ARTICLE UI 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **Rappel**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation ou sur des emplacements prévus à cet effet.

### **Caractéristiques dimensionnelles**

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

**Nombre d'emplacements**

En cas de construction neuve ou de création de surface de plancher\*, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

**Véhicules automobiles**

Catégorie		Ratio applicable
Activité	Activités industrielles ou d'entrepôt	4 places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher* non compris le stationnement des poids lourds
	Commerces	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher* créée non compris le stationnement des poids lourds
	Activités artisanales	4 places de stationnement par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher* non compris le stationnement des poids lourds.
	Bureaux, services	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher* créée non compris le stationnement des poids lourds.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Pour les véhicules à caractère industriel (poids lourds)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature de l'activité.

**Pour les véhicules deux roues**

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagées dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	activités artisanales, bureaux, industrielles	4 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*

**Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extension\*s, de changements de destination :

- en cas d'extension\* sans changement de destination\* d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination\* d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface de plancher\* totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

**ARTICLE UI 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations de résineux sont interdites.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Cette clause ne s'appliquera pas dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Les limites entre parcelles doivent être plantées avec des arbres et arbustes d'essences locales. Les limites des parcelles sur le domaine public et la délimitation des dépôts aériens doivent être plantées de haies vivaces d'essences variées adaptées à la région.

Les essences locales sont à privilégier.

Les haies libres et mixtes sont à privilégier.

## CHAPITRE 4 – ZONE UH

### PREAMBULE

Cette zone est destinée à l'activité hôtelière et aux équipements associés, compte tenu de l'occupation existante dans le quartier de Chaussy.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, à fonction d'entrepôt, d'habitation, de bureaux, et de commerce à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article Uh2
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, y compris les aménagements, équipements et les bâtiments à usage de commerces et de bureaux liés et nécessaires à l'hébergement hôtelier sont autorisés.

Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- L'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage\* et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone ;
- La surface de plancher\* affectée à l'habitation ne doit pas excéder une surface de plancher\* de 120 m<sup>2</sup>.

En outre, sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivants s'ils respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux ; la distance pourra être réduite en fonction des dénivelés de terrain et d'une étude hydraulique spécifique; elle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers et dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances supplémentaires pour le voisinage.

---

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UH 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**Accès**

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 les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de classement inférieur ou sur celle qui présente un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.

Tout accès direct sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

**Voiries**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UH 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

**Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante par rapport à l'activité autorisée

---

**Eaux usées**

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le traitement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère d'hôtellerie, est soumis à autorisation préalable.

**Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement eaux usées est interdit

**Réseaux de distribution\* d'énergie et de télécommunication**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain sur les terrains privés.

L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

**ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé

**ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

En bordures des voies publiques ou privées communales, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de (6) six mètres par rapport à l'axe des voies.

En bordures des voies départementales, les constructions devront être implantées à une distance minimale de (15) quinze mètres de l'emprise actuelle ou projetée.

Si des bâtiments sont situés dans la bande de recul, leur extension\* peut être autorisée, si elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher\* de l'existant.

---

**ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

Les constructions sont autorisées soit :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait des limites séparatives : à une distance comptée horizontalement
- de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

---

**ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL\*.**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder douze (12) mètres au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

---

**ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

---

Toutes les constructions autorisées dans cette zone doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée et l'aspect de la construction pourra alors déroger aux prescriptions du présent article.

**Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au terrain naturel et respectera les dénivellations du terrain.

**Toiture**

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, les couleurs rouge cru et noir sont interdites.

La pente sera comprise suivant une inclinaison de 25 à 35 cm par mètres (25 à 35%)

Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

Le toit possèdera au minimum 2 pentes, 3 ou 4 en cas de croupes,

Les annexes\* avec un toit à une seule pente seront admises.

---

Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée notamment par une intégration dans l'épaisseur de la couverture ne devront pas excéder plus de 80% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

Les toits terrasse sont autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.

### **Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres de calcaire ou pierres d'origine locale ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
- soit enduit ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé,
- soit pour tout ou partie d'un bardage constitué de lames de bois

Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Percements**

Les alignements verticaux devront être respectés.

### **Ferronnerie**

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes\***

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures seront constituées,

- Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
- Soit de végétaux d'essences locales et variées ;

Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

### **Couleur**

Les enduits seront similaires aux bâtiments existants environnants.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE UH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface utile de la salle de réception du restaurant ;
-

- une place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hôtellerie ;

### **ARTICLE UH 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

---

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont à privilégier.

Les haies libres et mixtes sont à privilégier.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

## CHAPITRE 5 – ZONE UT

### PREAMBULE

La zone UT est une zone à vocation d'accueil d'activités touristiques telles que campings et parcs résidentiels de loisirs existants.

On distingue dans la zone un secteur UTt, où seul sont autorisés les équipements techniques liés à l'assainissement et les équipements de loisir.

On distingue dans la zone un secteur UTe, où seul sont autorisés les équipements techniques et les aires de stationnement.

Les secteurs UTt et UTe ne sont pas campables.

Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés les périmètres de protection des captages (immédiat, rapproché et éloigné).

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UT 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article UT 2.

En outre, il est rappelé que toute construction de quelque nature ou aménagement que ce soit, est interdit dans le Périmètre de Protection Rapprochée des captages.

#### ARTICLE UT 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment

Les habitations liées :

- à la maintenance ou au gardiennage\* des installations prévues dans la zone et si elles sont intégrées dans le volume de la construction
- à usage de logement de fonction si elles sont directement liées aux occupations autorisées dans la limite de 135 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

L'aménagement et l'extension\* en une seule fois, le changement de destination\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sont admis si simultanément :

- l'extension\* est limitée à 30 % de la surface de plancher\* existante,
- la surface totale de l'existant et de l'extension\* ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher\*,
- la surface de plancher\* du bâtiment est supérieure à 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme à condition que les équipements publics soient présents à proximité.

Les bureaux et services accessoires à l'activité d'hébergement hôtelier, touristique sous réserve de ne pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

Les commerces accessoires à l'activité d'hébergement hôtelier, touristique

L'extension\* ou la création de bâtiments à usage de magasin d'alimentation sous réserve de ne pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

Les entrepôts liés à l'activité d'hébergement touristique

Les piscines et leur local technique

L'extension\* de l'emprise au sol\* de sanitaires si elle correspond à la mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite

Les bâtiments à usage de sanitaires à condition que la surface de plancher\* de ceux-ci soit en adéquation avec le nombre d'emplacements autorisés

Les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou protégés.

#### **DANS LA ZONE SOUMISE AU RISQUE INONDATION DE L'IBIE ET DU SALASTRE**

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable identifiée sur le plan de règlement graphique doivent respecter, en plus des règles propres à la zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque d'inondation énoncées dans les dispositions générales.

Les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivantes, liées à l'exploitation des campings et des parcs résidentiels de loisirs existants, sont autorisées :

- Les terrasses non closes, abris ouverts sur les quatre faces dans une limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* cumulée depuis la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- La reconstruction des sanitaires à l'identique.
- L'extension\* des sanitaires dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, à condition qu'elle corresponde à la mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite.
- La surélévation des sanitaires si elle est nécessaire à la mise des installations techniques sensibles à l'eau (armoires électriques, cumulus, ...) au-dessus de la crue de référence.
- En cas d'impossibilité de construire en dehors de la zone inondable, la construction à usage d'habitation de gardien dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, sous réserve que le plancher habitable se situe au-dessus de la crue de référence ou que le bâtiment possède une aire de refuge d'au moins 15 m<sup>2</sup>, située au-dessus de la crue de référence, accessible de l'intérieur et de l'extérieur.
- La construction, l'aménagement et l'extension\* des bâtiments à usage de magasin d'alimentation, d'accueil, de bar - restaurant et d'animation si la surface de plancher\* au total n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par bâtiment pour chaque usage; toute extension\* ou création de nouveau bâtiment, entraînera la suppression d'un emplacement de camping situé dans la zone la plus exposée.
- Le transfert d'emplacement conduisant à une réduction de la vulnérabilité sans augmentation de la capacité d'accueil du camping.

Pour le secteur UTe : Seuls les équipements techniques et les aires de stationnement sont autorisés sous réserve d'être liés aux structures touristiques existantes.

Pour le secteur UTt : Seuls les équipements techniques nécessaires à l'assainissement et les équipements de loisir sans création de surface de plancher\* sont autorisés sous réserve d'être liés aux structures touristiques existantes.

---

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIES**

---

**Accès**

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 les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de classement inférieur ou sur celle qui présente un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.

Tout accès direct sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

**Voiries**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'une autre voie d'accès existe ;

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

---

**ARTICLE UT 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

**Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante par rapport à l'activité autorisée

**Eaux usées**

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le traitement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère d'hôtellerie, est soumis à autorisation préalable.

**Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement eaux usées est interdit

**Réseaux de distribution\* d'énergie et de télécommunication**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain sur les terrains privés. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible

**ARTICLE UT 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé

**ARTICLE UT 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordures des voies publiques ou privées communales, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de (6) six mètres par rapport à l'axe des voies.

En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale de quinze (15) mètres par rapport à l'axe routes départementales.

**ARTICLE UT 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- Soit sur une limite séparative
- Soit en recul de la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres

---

**ARTICLE UT 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE UT 9- EMPRISE AU SOL\***

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE UT 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faitage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à huit (8) mètres au faitage du bâtiment.

La hauteur maximale des autres types de construction est limitée à six (6) mètres au faitage du bâtiment.

---

**ARTICLE UT 11- ASPECT EXTERIEUR**

---

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie pourra être autorisée et alors déroger aux prescriptions du présent article. Toutefois, les constructions devront présenter une qualité exemplaire d'insertion dans leur site d'implantation et être respectueuse des caractéristiques du bâti existant.

**Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;

Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

**Facades**

Les extension\*s ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments existants.

**Toiture**

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, les couleurs rouge cru et noir sont interdites.

La pente sera comprise entre 25 et 35 cm par mètre (25 à 35%).

Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture

Le toit possèdera au minimum 2 pentes, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes\* un toit à une seule pente sera admis.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

Les toits terrasse sont autorisés.

**Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera,

---

- soit en pierres de calcaire ou de pierres d'origine locale, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
- soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- soit pour tout ou partie d'un bardage constitué de lames de bois

Les cheminées sont soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.

Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

### **Percements**

Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.

Les alignements verticaux des baies d'éclairément devront être respectés.

### **Ferronnerie**

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes\***

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
- soit de végétaux d'essences locales et variées;

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.

Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de pierres locales ou d'aspect équivalent.

### **Couleur**

Les enduits, en cas d'extension\*, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette chromatique.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE UT 12- STATIONNEMENT**

### **Rappel**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### **Caractéristiques dimensionnelles**

Les places de stationnement devront présenter une largeur de 2,40 mètres et une longueur de 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux

dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Catégorie		Ratio applicable
Activité	Hébergement touristique	2 places pour 1 emplacement de camping
	Bureaux et services accessoires à l'activité d'hébergement hôtelier, touristique	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher* créée
	Commerces accessoires à l'activité d'hébergement hôtelier, touristique	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher* créée

Pour les autres types d'activités autorisés dans la zone, le stationnement des véhicules devra répondre aux besoins de l'opération à construire et devra être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UT 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Les plantations existantes de hautes tiges devront être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

La végétalisation des espaces paysagers (publics et privés) doit privilégier des essences locales avec une composition paysagère diversifiée, multi-stratifiées (arbustes, arbres, prairies...) dans l'esprit des paysages caractéristiques de l'environnement proche.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations de qualité existantes sur le terrain. Ces derniers ne doivent en aucun cas gêner la visibilité depuis la voie publique.

Les espaces communs végétalisés doivent être réalisés et constituer un élément structurant dans la composition de l'ensemble. D'autre part, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, noue, fossés, tranchée drainante...), doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

Les haies libres et mixtes sont à privilégier.

## CHAPITRE 6 – ZONE UE

### PREAMBULE

La zone UE est à vocation d'équipement public et de services, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article UE 2

#### ARTICLE UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions, aménagements et installations diverses sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES

##### **Accès**

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 les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de classement inférieur ou sur celle qui présente un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.

Tout accès direct sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

##### **Voiries**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'une autre voie d'accès existe ;

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

### **Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante par rapport à l'activité autorisée

### **Eaux usées**

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le traitement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère d'hôtellerie, est soumis à autorisation préalable.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement eaux usées est interdit

### **Réseaux de distribution\* d'énergie et de télécommunication**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain sur les terrains privés. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible

## **ARTICLE UE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Cet article n'est pas réglementé

---

## **ARTICLE UE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Cet article n'est pas réglementé

## **ARTICLE UE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit être implantée :

- Soit sur une limite séparative
- Soit en recul de la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres

## **ARTICLE UE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UE 9- EMPRISE AU SOL\***

---

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR**

---

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie pourra être autorisée et alors déroger aux prescriptions du présent article. Toutefois, les constructions devront présenter une qualité exemplaire d'insertion dans leur site d'implantation et être respectueuse des caractéristiques du bâti existant.

### **Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;

Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Les extension\*s ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments existants.

### **Façades**

Les extension\*s ou adjonctions sont réalisées en continuité des bâtiments existants.

### **Toiture**

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.

La pente sera comprise entre 25 et 35 cm par mètre (25 à 35%).

Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture

Le toit possèdera au minimum 2 pentes, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes\* un toit à une seule

---

pende sera admis.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

Les toits terrasse sont autorisés.

### **Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera,

- soit en pierres de calcaire ou de pierres d'origine locale, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
- soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- soit pour tout ou partie d'un bardage constitué de lames de bois

Les cheminées sont soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.

Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

### **Percements**

Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.

Les alignements verticaux des baies d'éclairage devront être respectés.

### **Ferronnerie**

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes\***

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
- soit de végétaux d'essences locales et variées;

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.

Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de pierres locales ou d'aspect équivalent.

### **Couleur**

Les enduits, en cas d'extension\*, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette chromatique.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT**

---

Cet article n'est pas réglementé

---

**ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

---

Les plantations existantes de hautes tiges devront être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

La végétalisation des espaces paysagers (publics et privés) doit privilégier des essences locales avec une composition paysagère diversifiée, multi-stratifiées (arbustes, arbres, prairies...) dans l'esprit des paysages caractéristiques de l'environnement proche.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations de qualité existantes sur le terrain. Ces derniers ne doivent en aucun cas gêner la visibilité depuis la voie publique.

Les espaces communs végétalisés doivent être réalisés et constituer un élément structurant dans la composition de l'ensemble. D'autre part, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, noue, fossés, tranchée drainante...), doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

Les haies libres et mixtes sont à privilégier.



## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE 1 – ZONE AU

### PREAMBULE

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, à vocation d'équipement public et de services, des commerces, des locaux pour des activités compatibles avec la vie urbaine. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole hormis celles existantes.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.

#### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à destination d'habitation sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et de faire l'objet d'opérations d'aménagements d'ensemble.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

Condition d'équipement et d'aménagement : réalisation des équipements et aménagements définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

---

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

**Accès**

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 les fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'intervention des Services d'incendie et de secours.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de trois mètres au minimum par rapport à l'alignement.

Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

**Voiries**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE AU 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

**Eau**

Toutes les constructions devront être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique suffisante.

**Eaux usées**

Toutes les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

**Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Toute mise en souterrain sur un linéaire supérieur à 6 mètres, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

**Réseaux de distribution\* d'énergie et de télécommunication**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle. L'alimentation aérienne sur poteaux sera autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

**ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites des terrains ou des lots, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL\*.**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la

réalisation du projet, jusqu'au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder sept mètres et cinquante centimètres (7,5 m) au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale est portée à neuf (9) mètres pour les bâtiments d'activités.

La hauteur maximale est portée à douze (12) mètres pour les logements collectifs.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants.

## **ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions autorisées dans cette zone doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée et l'aspect de la construction pourra alors déroger aux prescriptions du présent article.

### **Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain afin de limiter au strict nécessaire les terrassements.

### **Toiture**

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, les couleurs rouge cru et noir sont interdites.

La pente sera comprise entre 25 et 35 cm par mètre (25 à 35%).

Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

Le toit possèdera au minimum 2 pentes, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes\* un toit à une seule pente sera admis.

Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront disposés en priorité en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant, et de préférence dans l'alignement des ouvertures existantes.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

Les toits terrasses sont autorisés.

### **Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres de calcaire ou pierres d'origine locale ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
- soit enduit ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- soit, pour tout ou partie d'un bardage constitué de lames de bois

Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

**Percements**

Les alignements verticaux devront être respectés. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments existants.

**Ferronnerie**

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

**Ouvrages annexes\***

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades visibles depuis l'espace public.

**Clôture**

Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Les clôtures sur rue et voie publique devront être de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;

Entre terrains mitoyens, la clôture sera doublée de végétaux d'essences locales et variées

**Couleur**

Les enduits et les peintures seront conformes à la palette chromatique.

Les enduits, en cas d'extension\* seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette chromatique.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

**ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- Deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de salle de restaurant ;
- Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions à usage d'hôtellerie ;
- Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions à usage d'entrepôt et d'atelier.

**ARTICLE AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées.

La végétalisation des espaces paysagers (publics et privés) doit privilégier des essences locales avec une composition paysagère diversifiée, multi-stratifiées (arbustes, arbres, prairies...) dans l'esprit des paysages caractéristiques de l'environnement proche.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations de qualité existantes sur le terrain. Ces derniers ne doivent en aucun cas gêner la visibilité depuis la voie publique.

Les espaces communs végétalisés doivent être réalisés et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble. D'autre part, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, noue, fossés, tranchée drainante), doivent :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux)

Les haies libres et mixtes sont à privilégier.



## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## CHAPITRE 1 – ZONE A

### PREAMBULE

La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés :

- les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination\* en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres de protection des captages (immédiat, rapproché et éloigné).

On distingue dans la zone A :

- un secteur Ap, où toutes les constructions sont interdites, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- un secteur At1 correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'hébergement dans la zone agricole.
- des secteurs présentant un risque d'inondation définie aux documents graphiques où les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installations est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2.

En outre, il est rappelé que toute construction de quelque nature ou aménagement que ce soit, est interdit dans le Périmètre de Protection Rapprochée des captages.

#### ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou protégés.

Les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus.

#### **DANS LES ZONES HORS RISQUE INONDATION, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, sauf en secteur Ap.

Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Le changement de destination\* des constructions recensées et identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

L'adaptation, la réfection, l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'évolution de l'activité agricole

L'extension\* des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est limitée à :

- une demande d'autorisation d'urbanisme pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme
- 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 30 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (existant + extension\*);

Les annexes\* de quelque nature que ce soit, sous réserve que :

- ces annexes\* soient implantées à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation existant ;
- la superficie des annexes\* ne doit pas être supérieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- les annexes\* ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;

Une adaptation ponctuelle et mineure de la distance est admise pour respecter à la fois la topographie et une meilleure insertion sur le terrain.

Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent.

Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux situés en dehors de la zone inondable. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

#### **DANS LA ZONE CONCERNEE PAR LE RISQUE INONDATION DE L'IBIE ET DU SALASTRE ET SUR 10 METRES DE PART ET D'AUTRE DES BERGES DES AUTRES RUISSEAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL**

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable identifiée sur le plan de règlement graphique doivent respecter, en plus des règles propres à la zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque d'inondation énoncées dans les dispositions générales.

Les occupations, ouvrages et utilisation du sol admis dans la zone qui respectent les prescriptions suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'aggravent pas le risque inondation.
- Les clôtures "légères" c'est-à-dire non maçonnées, permettant le libre écoulement des eaux et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau ;
- La reconstruction de bâtiments après sinistre, si la destruction n'est pas due à une inondation.
- Tous travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien courant des constructions.
- Les constructions annexes\* des habitations tels que : terrasse non close, abris ouverts sur les quatre faces dans une limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* cumulée depuis la date d'approbation du présent document.
- Les réhabilitations de logements existants dans le volume initial à condition que le plancher

habitable le plus bas soit à une altitude supérieure à la crue de référence.

- Le changement de destination\* des locaux, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité, de ne pas créer de logement ni d'établissement recevant du public, et que le plancher le plus bas soit situé à une altitude supérieure à la crue de référence.

**Dans le secteur At1**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les hébergements légers de loisirs et les équipements liés, sous réserve que la surface de plancher\* n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité créée.

La réhabilitation à des fins d'hébergement touristique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIES**

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

#### **Accès**

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 le fonds voisin.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de classement inférieure ou sur celle qui présente un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et doivent satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.

Tout accès direct sur les routes départementales n° 1, n° 4, n° 558 et n°559 est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toutes les constructions ou installations le nécessitant doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique suffisante.

#### **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une desserte d'eau potable doit être raccordée au réseau public

d'assainissement s'il existe. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou l'augmentation de sa capacité dans le cas d'une extension\*.

Pour les établissements à caractère agricole :

- Si le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, le déversement dans les égouts des effluents serait soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif ; cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.
- Si le secteur se situe dans une partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, une étude particulière devra être effectuée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

### **Réseaux de distribution\* d'énergie et de télécommunication**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain sur les terrains privés. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible

## **ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

En bordures des voies publiques ou privées communales, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de (6) six mètres par rapport à l'axe des voies.

En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Pour les bâtiments existants, leur extension\* située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface de plancher\* existante

## **ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL\***

---

Dans le secteur At1 :

- L'emprise au sol\* de toute construction ne devra pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à neuf (9) mètres au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des autres constructions et de celles nécessaires pour entreposer les récoltes, la vinification, le matériel agricole, abriter les animaux est limitée à douze (12) mètres au faîtage

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à ces limites ne pourront être surélevés.

La hauteur maximale des annexes\* est limitée à quatre (4) mètres au faîtage du bâtiment

Dans le secteur At1 :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à deux (2) mètres cinquante (50) du plancher au point le plus haut de la façade.

## **ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

---

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée, la construction projetée pourra alors déroger aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'hébergements légers de loisirs en secteur At1.

### **POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES AGRICOLES LES PRESCRIPTIONS SONT :**

#### **Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au sol et respecte le niveau du terrain ;

---

Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

### **Facture**

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées les tuiles canal ou romanes ou les plaques métalliques de grandes dimensions sous réserve que les coloris soient gris foncé ou vert foncé ou rouge brun; la couleur rouge cru est interdite. Le toit possèdera au minimum 2 pentes ; pour les bâtiments inférieurs à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, un toit à une seule pente sera admis. Cet article ne s'applique pas aux serres et tunnels agricoles.

Les toits terrasse sont autorisés.

### **Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres de calcaire ou pierres d'origine locale ou d'aspect équivalent ;
- soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traitée par badigeon de chaux ;
- soit en bardage de lames de bois ;
- soit en bardage métallique

### **Ferronnerie - Ouvrages annexes\***

Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure ;

### **Couleur**

Les enduits et les peintures seront conformes à la palette chromatique de coloris.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures doit être respectée.

### **POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION ET ANNEXES\* AINSI QUE POUR LES EQUIPEMENTS LIES A L'ACTIVITE DE LOISIRS EN SECTEUR AT1**

### **Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

### **Toiture**

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.

La pente sera comprise entre 25 et 35 cm par mètre (25 à 35%).

Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

Le toit possèdera au minimum 2 pentes, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes\* un toit à une seule pente sera admis.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

Les toits terrasse sont autorisés

### **Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres de calcaire ou pierres d'origine locale ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,

- soit enduit ou traité par badigeon de chaux , la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - soit pour tout ou partie d'un bardage constitué de lames de bois
- Les soubassements seront identiques à la façade.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées de grillage doublé d'une haie vive de végétaux d'essences locales et variées;

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.

Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

### **Ferronnerie**

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes\***

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades visibles depuis l'espace public.

### **Couleur**

Les enduits, en cas d'extension\* seront similaires au bâtiment existant.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **POUR LES BATIMENTS BENEFICIANT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION\***

### **Principe général**

Il s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans la zone agricole, désignés au PLU par une étoile (cf. plan de zonage) qui pourront bénéficier d'un changement de destination\*, dès lors que ce changement de destination\* ne compromet pas une exploitation agricole. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres...) et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination\* des édifices identifiés au plan de zonage, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche architectural.

Elles doivent par ailleurs respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment en excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures non locales.

### **Implantation, volumétrie, éléments constitutifs**

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices doivent être conservés.

### **Toiture**

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice par référence à sa destination d'origine.

Le matériau de couverture devra être conservé ou restitué dans son matériau d'origine. A défaut, le

matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

### **Façades et ouvertures**

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Et à bannir toute transposition anachronique de détails architecturaux montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, ...) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice.

### **Ravalements**

Pour les revêtements de façades, des solutions simples et couvrantes seront privilégiés, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

## **ARTICLE A 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

La végétalisation des espaces paysagers (publics et privés) doit privilégier des essences locales avec une composition paysagère diversifiée, multi-stratifiées (arbustes, arbres, prairies...) dans l'esprit des paysages caractéristiques de l'environnement proche.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations de qualité existantes sur le terrain. Ces derniers ne doivent en aucun cas gêner la visibilité depuis la voie publique.

Les espaces communs végétalisés doivent être réalisés et constituer un élément structurant dans la composition de l'ensemble. D'autre part, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, noue, fossés, tranchée drainante...), doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

Les haies libres et mixtes sont à privilégier.

## CHAPITRE 2 - ZONE N

### PREAMBULE

La zone N est à protéger en raison de la grande qualité du site et des paysages, de son intérêt écologique faunistique et floristique suivant l'inventaire national des Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), de son inscription pour partie en zone humide et dans la zone Natura 2000 de préservation de la biodiversité, de ses richesses archéologiques suivant l'inventaire du service régional de l'archéologie et de sa capacité à constituer le champ d'expansion des crues de l'Ibie et des ruisseaux et fossés affluents.

Elle n'est pas constructible à l'exception des restaurations et des extension\*s mesurées des bâtiments existants.

Une partie de la zone se situe :

- dans le site classé dit « Du Pont d'Arc et de ses abords » qui constitue une servitude d'utilité publique de type AC2 ; à l'intérieur de ce site toute autorisation de démolir, de construire ou de modifier est soumise à l'avis du Ministre en charge des sites;
- dans le périmètre de protection de biotope, institué par arrêté préfectoral pour la protection du Massif de la Dent de Rez.

Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés les périmètres de protection des captages (immédiat, rapproché et éloigné).

En outre elle comporte

- des secteurs présentant un risque d'inondation définie aux documents graphiques où les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N2.

En outre, il est rappelé que toute construction de quelque nature ou aménagement que ce soit, est interdit dans le Périmètre de Protection Rapprochée des captages.

Les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou protégés.

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### **DANS LES ZONES HORS RISQUE INONDATION, SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- l'aménagement et l'extension\* limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage ;
- L'extension\* des bâtiments existants à usage d'habitation est limitée :
  - o à une demande d'autorisation d'urbanisme durant la durée du Plan Local d'Urbanisme,
  - o 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 30 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (existant + extension\*) ;
- les annexes\* de quelque nature que ce soit, sous réserve que :
  - o ces annexes\* soient implantées à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant ;
  - o la superficie des annexes\* ne doit pas être supérieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
  - o les annexes\* ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;

Une adaptation ponctuelle et mineure de la distance est admise pour respecter à la fois la topographie et une meilleure insertion sur le terrain.

- les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux situés en dehors de la zone inondable. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

#### **DANS LA ZONE SOUMISE AU RISQUE D'INONDATION DE L'IBIE ET DU SALASTRE ET SUR 10 METRES DE PART ET D'AUTRES DES BERGES DES AUTRES RUISSEAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL**

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable identifiée sur le plan de règlement graphique doivent respecter, en plus des règles propres à la zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque d'inondation énoncées dans les dispositions générales.

Les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'aggravent pas le risque inondation.
- Les clôtures "légères" c'est-à-dire non maçonnées, permettant le libre écoulement des eaux et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau.
- La reconstruction de bâtiments après sinistre, si la destruction n'est pas due à une inondation.
- Tous travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien courant des constructions.
- Les constructions annexes\* des habitations tels que : terrasse non close, abris ouverts sur les quatre faces dans une limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* cumulée depuis la date d'approbation du présent PLU.
- Les réhabilitations de logements existants dans le volume initial à condition que le plancher habitable le plus bas soit à une altitude supérieure à la crue de référence.
- Le changement de destination\* des locaux, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité, de ne pas créer de logement ni d'établissement recevant du public, et que le plancher le plus bas soit situé à une altitude supérieure à la crue de référence.

---

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

---

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

#### **Accès**

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 le fonds voisin.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de classement inférieur ou sur celle qui présente un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des Services d'incendie et de Secours.

Tout accès direct sur les routes départementales n° 1, n° 4 et n° 558 est interdit pour les autres routes départementales, l'accès est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

#### **Voirie**

Les voies posséderont des caractéristiques adaptées à l'accès des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse seront aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

#### **Eau**

Toutes les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

#### **Eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées sera raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence du réseau d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mis en place. Elle devra être appropriée à la nature du terrain, du sol, de l'activité. Elle devra être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Pour les établissements à usage autre que le logement :

- si le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, le déversement dans les
-

égouts des effluents sera soumis à une autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçu.

- si le secteur se situe dans une partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, une étude particulière devra être effectuée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdit

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

---

Cet article n'est pas réglementé, toutefois en dehors des parties de la commune où le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions seront implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de six (6) mètres par rapport à l'axe des voies.

En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

---

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

---

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL\***

---

Pas de prescription

---

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à dix (10) mètres au faîtage du bâtiment.

---

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

---

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie pourra être autorisée et alors déroger aux prescriptions du présent article. Toutefois, les constructions devront présenter une qualité exemplaire d'insertion dans leur site d'implantation et être respectueuse des caractéristiques du bâti existant.

**Adaptation au terrain**

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;

Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

**Façades**

Les extension\*s ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments existants.

**Toiture**

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, les couleurs rouge cru et noir sont interdites.

La pente sera comprise entre 25 et 35 cm par mètre (25 à 35%).

Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront disposés en priorité en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant, et de préférence dans l'alignement des ouvertures existantes.

Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

Le toit possèdera au minimum 2 pentes, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes\* un toit à une seule pente sera admis.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

Les toits terrasse sont autorisés.

**Murs**

Le revêtement extérieur des murs sera,

- soit en pierres de calcaire ou pierres d'origine locale, les joints seront exécutés avec un

mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,

- soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- soit, pour tout ou partie d'un bardage constitué de lames de bois

Les cheminées sont soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.

Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

### **Percements**

Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.

### **Menuiserie**

Les persiennes, portes et volets métalliques ou plastiques, les volets roulants sont interdits.

### **Ferronnerie**

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes\***

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
- soit de végétaux d'essences locales et variées ;

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.

Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou pierres d'origine locale ou d'aspect équivalent.

### **Couleur**

Les enduits, en cas d'extension\*, seront similaires au bâtiment existant.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

---

Les plantations existantes de hautes tiges devront être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

La végétalisation des espaces paysagers (publics et privés) doit privilégier des essences locales avec

---

une composition paysagère diversifiée, multi-stratifiées (arbustes, arbres, prairies...) dans l'esprit des paysages caractéristiques de l'environnement proche.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations de qualité existantes sur le terrain. Ces derniers ne doivent en aucun cas gêner la visibilité depuis la voie publique.

Les espaces communs végétalisés doivent être réalisés et constituer un élément structurant dans la composition de l'ensemble. D'autre part, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, noue, fossés, tranchée drainante...), doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

Les haies libres et mixtes sont à privilégier.

## **TITRE 5 – MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES**

Cette partie est destinée au pétitionnaire afin de faciliter la compréhension des règles proposées dans le PLU de LAGORCE et la mise en application sur son projet.

Cette partie constitue une approche pédagogique de la mise en œuvre du règlement écrit du PLU et ne constitue en aucun cas une partie opposable aux tiers.

## ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Chaque occupation et utilisation du sol autorisée sous conditions doit respecter l'ensemble des conditions la concernant.

A défaut du respect des dites conditions, les occupations et utilisation du sol concernées doivent être considérées comme interdites.

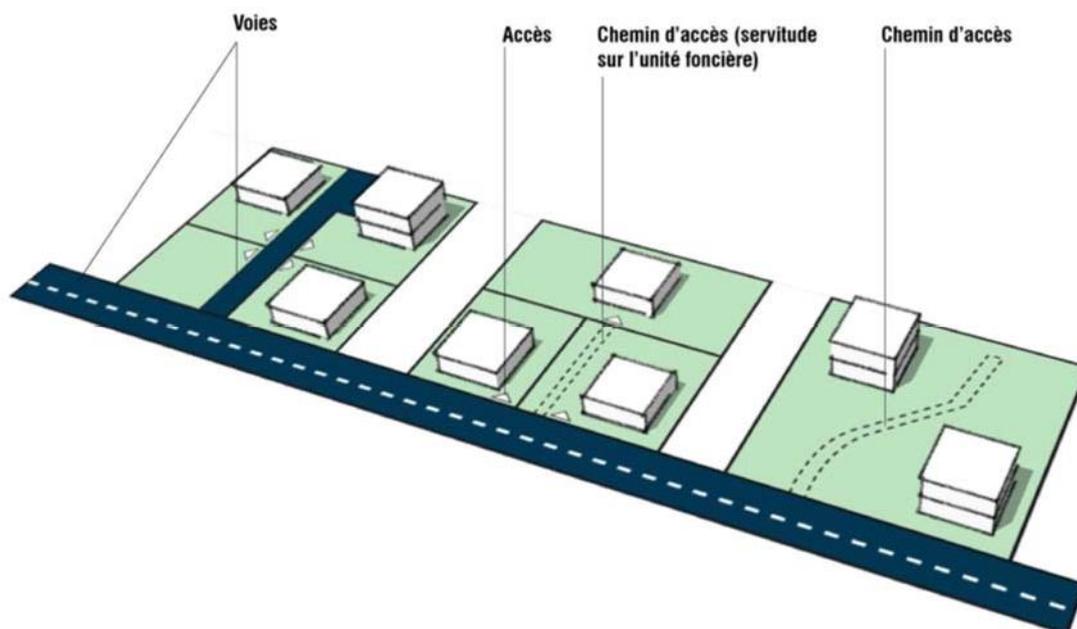
## ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

L'**accès** correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

La **voie** correspond à l'infrastructure carrossable et les éléments techniques de surface qui y sont liés, présent hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains en zone constructible ouverte à l'urbanisation ou à urbaniser.

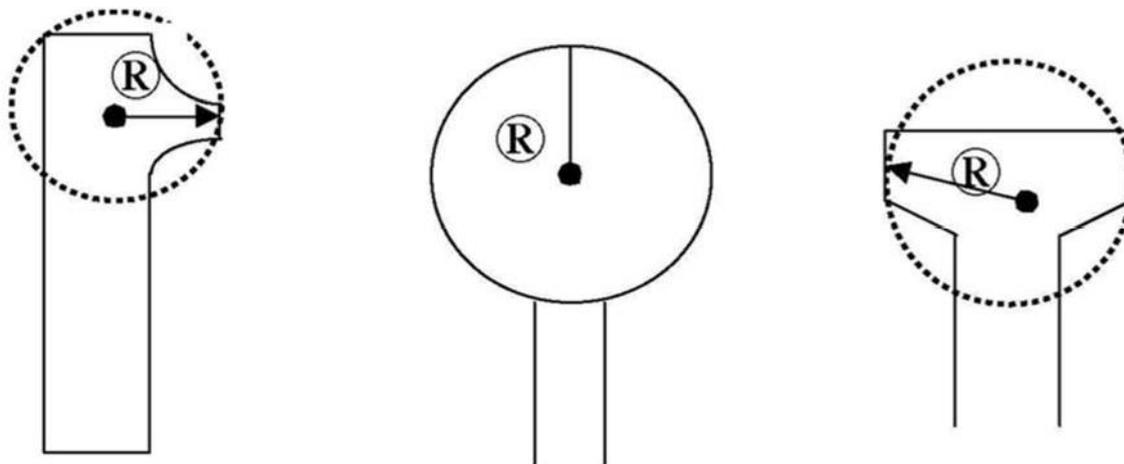
Le chemin d'accès correspond à une infrastructure carrossable desservant, au-delà de l'accès, les constructions présentes sur l'unité foncière. Ce chemin peut constituer une servitude si elle dessert la parcelle d'un tiers.

Le schéma suivant explicite graphiquement ces différentes notions dont les règles sont édictées au sein de chaque zone.



**Voie en impasse (publique ou privée) avec aire de retournement.** L'aire de retournement est un espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

Schéma d'ouvrage à titre indicatif et modalité de calcul du cercle de rayon de 16 mètres minimum :



#### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositions des articles 4 relatives à l'eau potable et à l'assainissement des eaux usées s'appliquent à toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol qui requièrent une alimentation en eau, c'est à dire, à minima pour toutes celles destinées à l'accueil de personnes.

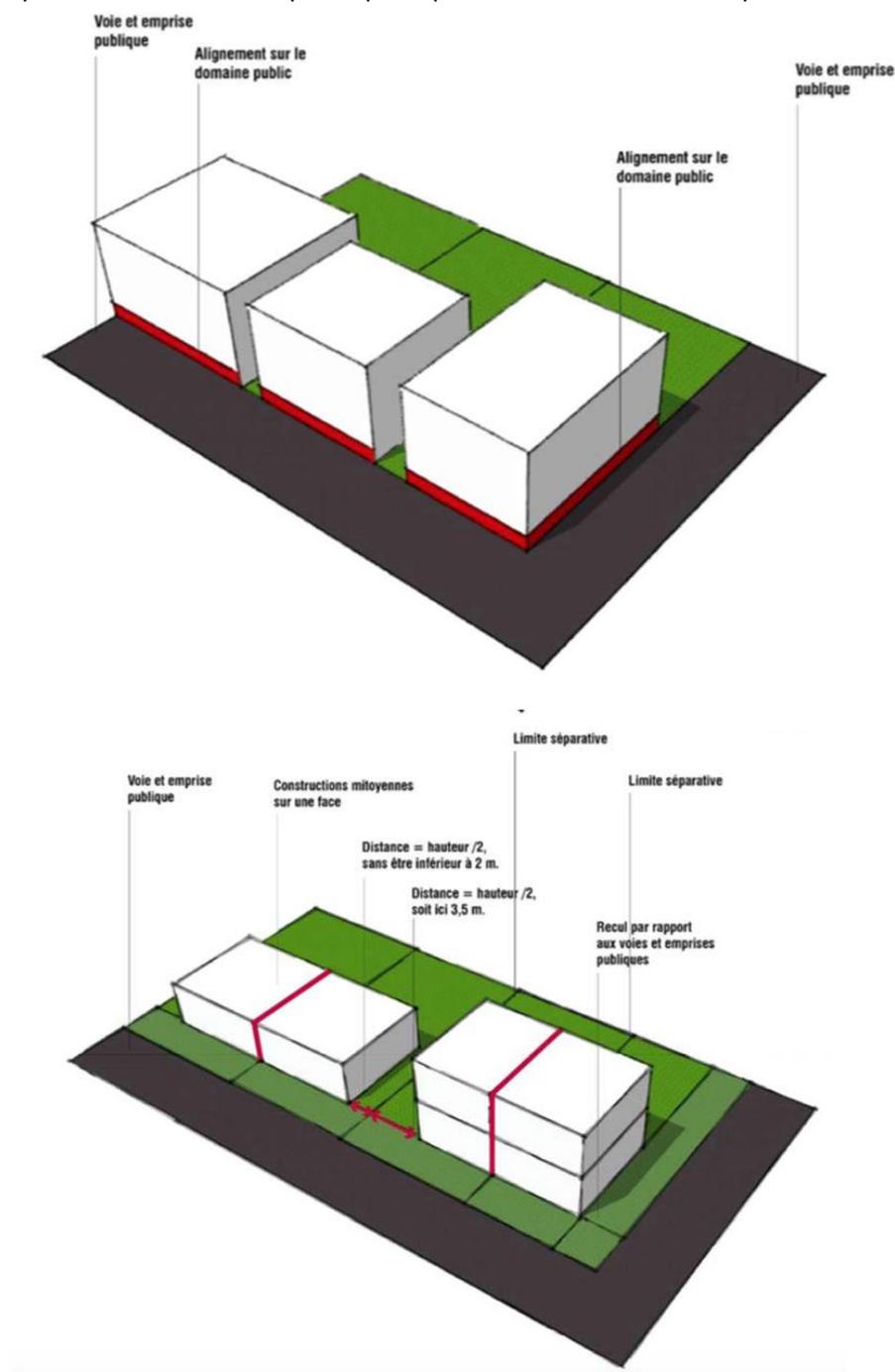
Les constructions dispensées d'une alimentation en eau potable sont les constructions ou installations n'ayant aucun usage sanitaire. En conséquence, peuvent être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes\* – tels que garages, abris de jardin\*s, bâtiment de stockage. Ne sont également pas concernés par les dispositions des articles 4, les systèmes destinés à l'agriculture – ceux-ci pouvant être alimentés par des captages, forages, puits ou par un réseau d'eau brute, non traitée.

#### **ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Voir le schéma directeur d'assainissement

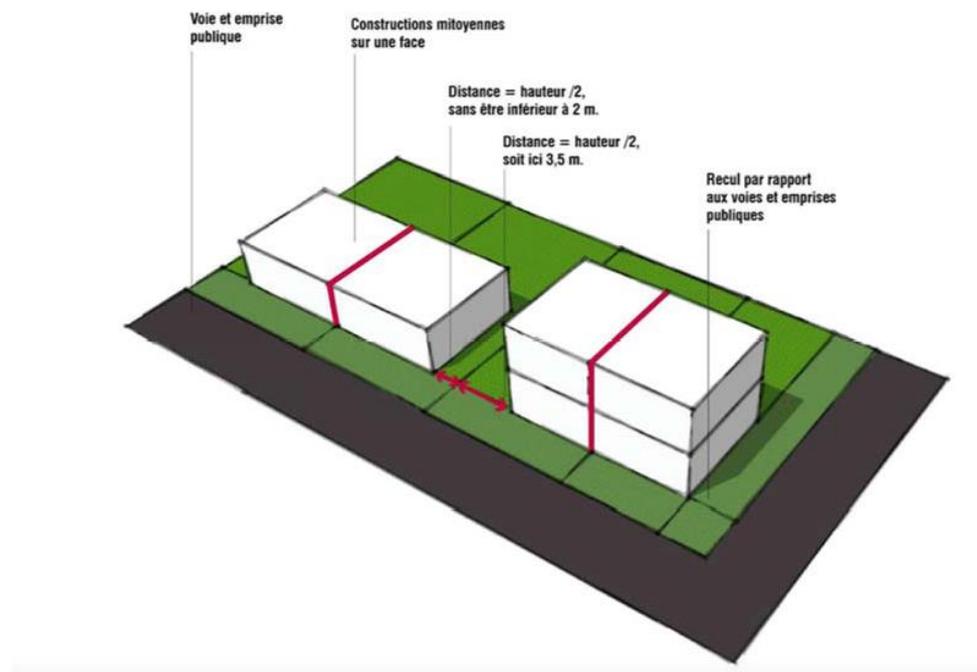
## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées selon les zones : à l'alignement des voies ou à un recul minimal spécifié des voies et emprises publiques. Le schéma suivant explicite cette règle :



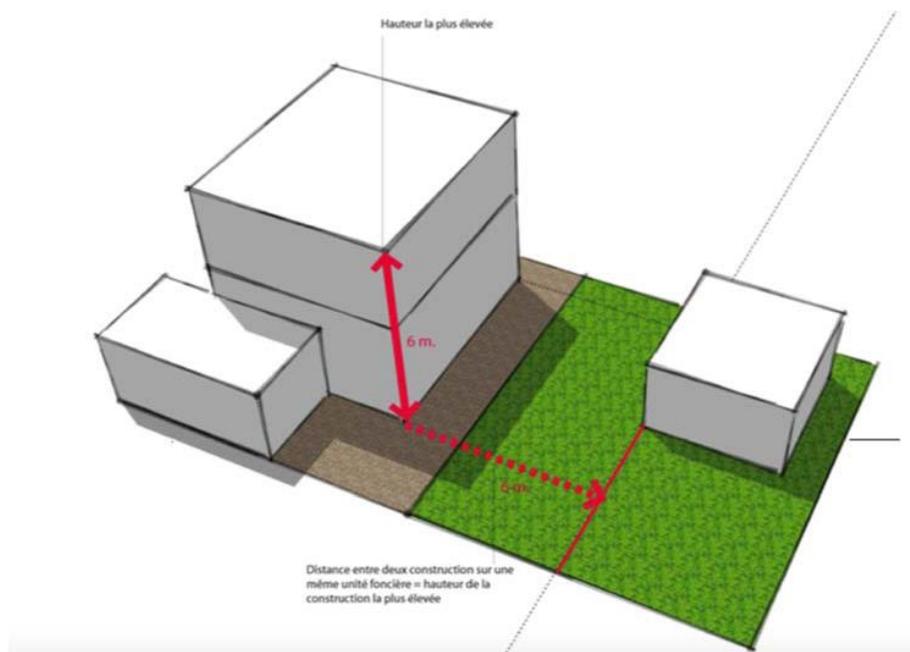
## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, soit à une distance imposée par le règlement. Cela s'applique de la manière suivante :



## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance minimale imposée entre deux constructions sur une même propriété correspond à la hauteur de la plus haute construction sans être inférieure à une distance définie dans chaque zone. Cette règle se comprend de la manière suivante :



## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL\*

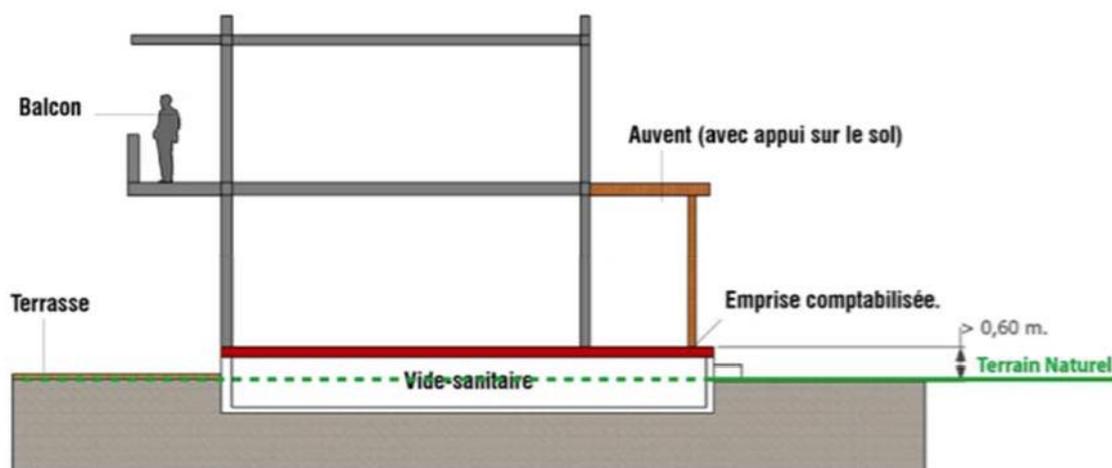
Il s'agit de la projection verticale de toutes les parties d'un bâtiment, à l'exception des saillies, situées à plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel.

Sont donc pris en compte dans l'emprise au sol\* :

- les vérandas,
- les terrasses (ou parties de celles-ci),
- les auvents ayant un appui sur le sol dès lors qu'ils sont situés à plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol\* :

- les terrasses (ou parties de celles-ci) qui ne dépassent pas de plus de 0,60m du sol naturel (même si elles comportent un garde-corps)
- les sous-sols et garages situés sous la construction ou sous le sol naturel.
- les saillies,
- les débords de toiture.



## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage du bâtiment toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (cheminées, gaines de ventilation, ...). La hauteur des constructions, telle que définie ci avant, s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au terrain situé à l'aplomb de ces points.

