



Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 27/11/2014

Arrêt : 26/03/2018

Approbation : 25/03/2019

Modification

simplifiée 1 : 03/02/2020

Modification

simplifiée 2 : 08/11/2023



3. Règlement *(pièce écrite)*

Dossier d'Approbation



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr



Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20231108-2023_11_08_501-DE

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES	9
1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS	10
1.1 RISQUES D'INONDATION	10
1.1.1 Etudes hydrauliques et carte des risques de la DDT -2017	10
1.1.2 Dispositions concernant la trame ruissellement	11
1.1.3 Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins	12
1.2. RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	12
1.3. RISQUES SISMIQUES	12
2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES	13
2.1. ZONES DE DANGER LIEES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORTS	13
2.2. ZONES DE DANGER LIEES AUX INSTALLATIONS CLASSEES	13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
ZONE UA	15
ZONE UC	19
ZONE Ui	24
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
ZONE AUo	28
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
ZONE A	34
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	39
ZONE N	40
TITRE VII - DEFINITIONS	44
TITRE VIII - ANNEXE	51

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UC, Ui, Uia, AUo, A, Ae, Ap, N, NL).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UC pour UC
 - Ui pour Ui, Uia,
 - AUo pour AUo,
 - A pour A, Ae, Ap,
 - N pour N, NL
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres**. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.
- 5 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :

I- L'affectation des sols et la destination des constructions :

I.1- **en interdisant** certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

I.2- **en soumettant à conditions particulières** certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

I.3- en prévoyant des **règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle** ;

II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

II.1- **volumétrie et implantation des constructions** ;

II.2- **qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** ;

II.3- **traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** ;

III- Le stationnement

IV- Les équipements et réseaux :

IV.1- **Desserte par les voies publiques ou privées** ;

IV.2- **Desserte par les réseaux** ;



- 6 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 7 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
- Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements etc ...
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-30 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CLEON D'ANDRAN**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites " **zones U** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites " **zones AU** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites “ **zones N** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration
- • aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes peuvent ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.23 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsque la protection est positionnée **sur un bosquet ou une haie**, l'espace boisé remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à supprimer ou diminuer de manière significative l'efficacité de cette fonction est strictement interdite. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur cet espace boisé afin d'en assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit.

Lorsque la protection est positionnée **sur un cours d'eau et ses milieux associés** (bandes périphériques de 5 m minimum et ripisylves), ces éléments remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite. Seuls sont autorisés aux abords des cours d'eau les aménagements liés au maintien des berges, à la sécurité des personnes et à l'aménagement de chemins de promenade non imperméabilisés.

Lorsque la protection est positionnée **sur une zone humide**, ces éléments remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite, y compris toute action de nature à dégrader la qualité de l'eau et à impacter l'alimentation en eau de la zone humide et le bon écoulement des masses d'eau. Seuls sont autorisés aux abords des cours d'eau les aménagements liés au maintien des berges, à la sécurité des personnes et à l'aménagement de chemins de promenade non imperméabilisés

Divers éléments du patrimoine naturel sont repérés sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En outre :

- **pour les éléments de végétation**
 - **trame verte** : ils doivent conserver leur caractère d'espaces verts, les arbres existants doivent être maintenus et, en cas de coupe pour des motifs sanitaires ou de sécurité, les arbres concernés devront être remplacés.
 - **chênes** : ils doivent être conservés
- **toute zone humide protégée** à ce titre ne devra ni être comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaire à sa valorisation, sont admis.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE

1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

1.1 RISQUES D'INONDATION

Des études hydrauliques ont été réalisées sur la commune de CLEON D'ANDRAN. Les trames sont reportées dans le document graphique du PLU :

- carte des risques de la DDT de novembre 2017,
- zone concernée par des ruissellements à l'est du village (données de la MISE 1996).

1.1.1 Etudes hydrauliques et carte des risques de la DDT -2017

Dans toutes les zones inondables, sont interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Les zones inconstructibles R (zone rouge) :

Dans les zones Rbds, R1, R2 et R3, il convient d'appliquer le règlement type suivant : toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- l'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise au norme du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;

- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de superficie et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue. Les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et, hormis pour les installations CNR, ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence ;
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques ;

Peuvent être autorisés uniquement dans les zones R3 :

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs et si le projet conduit à une réduction globale de la vulnérabilité de l'exploitation.
- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser, sauf impossibilité technique à démontrer pour les bâtiments professionnels, les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

Dans les **zones Rbds, R1, R2 et R3**, la **cote de référence** est fixée à :

- **Rbds** : 2,30 m
- **R1** : 2,30 m
- **R2** : 1,20 m
- **R3** : 0,70 m

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

1.1.2 Dispositions concernant la trame ruissellement

Les constructions ne devront posséder ni cave ni sous-sol. Le seuil des constructions doit être surélevé de 0,6m par rapport au terrain naturel.

1.1.3 Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.

1.2. RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Pour la commune de CLEON D'ANDRAN, il s'agit d'un aléa faible à moyen sur l'ensemble du territoire communal.

Il est cependant conseillé, en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

1.3. RISQUES SISMIQUES

Le décret du 22 octobre 2010 définit le risque statistique de sismicité et prévoit différentes zones pour l'application de mesures de prévention de ce risque : zone 1 : de risque très faible ; zone 2 : de risque faible ; zone 3 : de risque modéré ; zone 4 : de risque moyen ; zone 5 : de risque fort.

La commune de CLEON D'ANDRAN est située en zone de sismicité 3 (risque modéré) selon le décret du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

2.1. ZONES DE DANGER LIEES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORTS

La commune de Cléon d'Andran est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses la canalisation de transport de gaz naturel de diamètre nominal DN 600 (mm) et de pression maximale en service 67,7 bar exploitée par GRT gaz. **Les servitudes des zones de danger ont été instaurées par arrêté préfectoral en novembre 2016.**

Dans la zone concernée par cet ouvrage (notamment la zone A) : se référer à l'arrêté pour :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (*Art. R. 555-30-1. - 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*)
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

2.2. ZONES DE DANGER LIEES AUX INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'autorisation, est implanté sur le territoire de la commune de Cleon d'Andran :

- Sud Est Charpentes, quartier Riosset autorise par l'arrêté préfectoral n° 02-4951 du 07/10/2002. **Pour cette société, les zones de dangers ne sortent pas de l'établissement.**



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone UA n'est pas concernée par un risque.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt en dehors de celles admises au I.2
 - de commerce de gros
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- En outre, pour le linéaire repéré au titre du R 151-37 4° du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces en logement est interdit.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- L'extension des entrepôts existants à condition que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :

- pour l'aménagement, l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
- pour sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- pour des raisons de sécurité.

Dans une bande de 15 m de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur au faîtage des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec ces immeubles. A défaut de présence de construction immédiatement contiguë, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **14 mètres au faîtage**.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à :

- 1,60 mètres en limite de voirie,
- 1,80 mètres en limite séparative.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...). Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation à l'alignement définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'objectif principal est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie : Par le traitement de leur aspect extérieur, les

constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

Tous les matériaux destinés à être enduits (moellons, briques, aggro,...) doivent l'être.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Façades :

- Leur couleur doit respecter une unité avec le bâti ancien voisin ; les teintes blanches ou vives sont proscrites.
- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.
- Les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.
- Aucun élément technique (boîte aux lettres, climatiseur, loquette,...) ne peut dépasser en saillie sur la voie publique, sur une hauteur de 2 mètres à partir du niveau de la voie.

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette choisie en fonction des prescriptions disponibles en mairie.

Toitures :

- La couverture doit être réalisée en tuiles terre cuite nuancée et d'aspect provençal.
- Les teintes noire, ardoise et/ou brune sont interdites.
- Leur pente doit être comprise entre 25 et 40% sauf toiture végétalisée.
- Les ouvertures doivent être intégrées à la pente du toit (pas de chien-assis).

Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Le long des voies publiques, elles seront constituées d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes de 0,60 m, surmonté d'une clôture à claire-voie, grille en fer forgé ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,60 m.

En limites séparatives, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes de 0,60 m, surmonté d'une clôture à claire-voie, grille en fer forgé ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un mur plein ne pouvant dépasser 1,80 m

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture en continuité. La couleur blanche des enduits du murs est interdite.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant. La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

La plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet www.invmed.fr est prohibée

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le long des RD, les accès se font par les voies de moindre importance et un seul accès est autorisé par tènement.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UC concerne l'extension du village et les équipements publics situés au nord et au sud du village.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics (école, collège, équipement sportif, ...) et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Le caractère mixte de cette zone est maintenu et les constructions y seront encouragées.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone UC est en partie concernée par des risques, représentés au document graphique par une trame spécifique (ruissellement)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt,
 - de commerce de gros, en dehors de celles admises au I.2
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, à l'exception de ceux autorisés au I.2.
- Les éoliennes.
- Les garages collectifs de caravanes.

Secteurs de risques ruissellement : Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions générales à savoir : les constructions ne devront posséder ni cave ni sous-sol. Le seuil des constructions doit être surélevé de 0,6m par rapport au terrain naturel.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- L'extension des commerces de gros existants à condition que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.
- L'aménagement et l'extension des terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés existants.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places.
- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :
 - les constructions mitoyennes à condition de présenter des volumes et aspects équivalents ;
 - les annexes à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3,5 m et qu'elles ne présentent pas d'ouverture sur la façade en limite séparative.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage.

Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur au faitage:

- des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres au faitage,
- des autres constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage,

La hauteur maximale des clôtures est limitée à :

- 1,60 mètres en limite de voirie
- 1,80 mètres en limite séparative.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...). Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même ne respectant pas ces règles, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les matériaux destinés à être enduits (moellons, briques, aggro,...) doivent l'être.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Façades :

- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette choisie en fonction des prescriptions disponibles en mairie.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La couverture doit être réalisée en tuiles cuites nuancées et d'aspect provençal.
- Les teintes noire, ardoise et/ou brune sont interdites.
- Leur pente doit être comprise entre 25 et 40% sauf toiture végétalisée.
- Les ouvertures doivent être intégrées à la pente du toit (pas de chien-assis).

Pour les constructions à usage d'activité :

- Les toitures terrasses sont autorisées

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Le long des voies publiques, elles seront constituées d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes de 0,60 m, surmonté d'une clôture à claire-voie, grille en fer forgé ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,60 m.

En limites séparatives, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes de 0,60 m, surmonté d'une clôture à claire-voie, grille en fer forgé ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un mur plein ne pouvant dépasser 1,80 m

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture en continuité. La couleur blanche est interdite aussi bien pour les murs que pour les éléments les surmontant (grillage, grille,...)

Haies :

En lisière de la Zone A, des haies composées de végétation locale seront plantées. La hauteur préconisée est de 2,00 m et plus, dans le respect de l'article 672 du Code Civil relatif aux distances minimum légales.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- la plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet www.invmed.fr est prohibée

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- 2 places de stationnement par logement

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

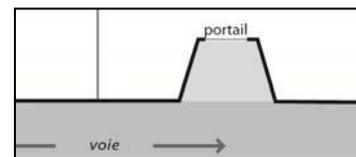
Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté aux obligations liées à la collecte des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.



Le long des RD, les accès se font par les voies de moindre importance et un seul accès est autorisé par tènement.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions

fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ui correspond aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ui délimite le secteur à dominante d'activité économique (aires d'activités industrielles, artisanales).

La zone Ui comprend :

- un secteur Uia : correspondant à l'activité existante à l'est du village où seule l'extension de l'activité existante est autorisée

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'habitation
 - d'exploitation agricole et forestière

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Uia, l'extension des constructions existantes à usage d'activités économiques à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places d'au moins 5 m.
SAUF : pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage. Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur au faitage ne doit pas dépasser **12** mètres.

Dans le secteur Uia, la hauteur au faitage ne doit pas dépasser 10 mètres

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les couleurs

- un même bâtiment ne devra pas comporter plus de deux à trois couleurs maximum, non compris les menuiseries
- une étude de coloration sera produite avec le permis de construire et présentée à l'examen de l'architecte conseil

Les couvertures

- les couvertures doivent être traitées avec soin comme une cinquième façade. Elles seront à pente faible ou en toitures terrasses.
- les toitures des bâtiments pourront être végétalisées et recevoir des capteurs solaires. Dans l'hypothèse de toitures à pentes, ces dernières pourront être dissimulées derrière les façades.

Les enseignes

L'enseigne sur le bâtiment ne devra pas être placée au dessus du bâtiment mais être associée en partie basse à la façade concernée dans une recherche d'harmonie visuelle dynamique qui accompagne l'architecture sans la mettre au rang d'un placard publicitaire

Les clôtures

- clôture le long des voies ; clôture constituée par un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduite limité à 1,20 de hauteur, éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1,70m
- clôture en limite séparative : clôture végétale par haie bocagère doublée ou non d'un grillage soudé de couleur verte, ne dépassant pas 2 m

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite.
- aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur les bandes très visibles.
- la plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet www.invmed.fr est prohibée

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le long des RD, les accès se font par les voies de moindre importance et un seul accès est autorisé par tènement.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation principale d'habitat.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'industrie,
 - d'artisanat et de commerce de détail,
 - d'entrepôt,
 - de commerce de gros,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - d'équipements sportifs.
 - de restauration
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque zone et d'être compatible avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU) sont autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités de services, de bureau.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Le long de la RD 310 les constructions constitueront un front bâti : l'ensemble des façades respecteront, pour 50% de leur linéaire minimum, un alignement défini par un même retrait par rapport à la RD.
- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,
- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :
 - les constructions mitoyennes à condition de présenter des volumes et aspects équivalents ;
 - les annexes à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3,5 m et qu'elles ne présentent pas d'ouverture sur la façade en limite séparative.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage.

Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur au faitage des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres au faitage,

La hauteur maximale des clôtures est limitée à :

- 1,60 mètres en limite de voirie
- 1,80 mètres en limite séparative.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les matériaux destinés à être enduits (moellons, briques, aggro,...) doivent l'être.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Façades :

- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette choisie en fonction des **prescriptions disponibles en mairie.**

Toitures :

- La couverture doit être réalisée en tuiles terre cuite nuancée et d'aspect provençal.

Les teintes noire, ardoise et/ou brune sont interdites.

- Leur pente doit être comprise entre 25 et 40% sauf toiture végétalisée.

Les ouvertures doivent être intégrées à la pente du toit (pas de chien-assis).

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

En limite de la zone A, elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 1,8m.

Dans la zone AUo, hors limite de la zone A :

> Le long des voies publiques, elles seront constituées d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes de 0,60 m, surmonté d'une clôture à claire-voie, grille en fer forgé ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,60 m.

> En limites séparatives, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes de 0,60 m, surmonté d'une clôture à claire-voie, grille en fer forgé ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un mur plein ne pouvant dépasser 1,80 m

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture en continuité. La couleur blanche est interdite pour les murs.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition,
- Les lauriers-palmes ou laurier-cerise (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative,
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes),

La plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet www.invmed.fr est prohibée.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

- noisetier (<i>coryllus avellana</i>)	- amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)	- if (<i>taxus baccata</i>)
- charme (<i>carpinus betulus</i>)	- genêt d'Espagne (<i>spartium junsens</i>)	- genévrier (<i>juniperus</i>)
- fusain d'europe (<i>euonymus europaeus</i>)	- érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)	- viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)
- rosier paysager (espèce horticole)	- abélia	- cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
- lilas (<i>syringa vulgaris</i> horticole)	- sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)	- chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
- chêne vert (<i>quercus ilex</i>)	- amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)	- chêne kermès (<i>quercus coccifera</i>)
- sureau (<i>sambucus nigra</i>)	- troène (<i>ligustrum vulgare</i>)	- ciste (<i>cistus</i>)
- arbusier (<i>arbutus unedo</i>)	- laurier-thym,	

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement par logement, (sauf logements sociaux : 1 place par logement)
- 0,5 place par logement pour le stationnement visiteurs. Toute tranche entamée est due (exemple pour 3 logements réalisés, le nombre de places exigé est de 2 places)
- deux places par emploi pour les activités de bureau et service

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté aux obligations liées à la collecte des ordures ménagères.

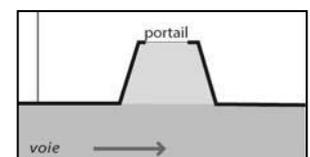
Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

Le long des RD, les accès se font par les voies de moindre importance et un seul accès est autorisé par tènement.



IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
 - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.
 - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Ap : pour la prise en compte de l'enjeu paysager lié aux abords du monument historique,
- des secteurs Ae : pour prendre en compte les activités existantes sans lien avec l'agriculture,

La zone A est concernée par :

- des risques de ruissellement **et d'inondation**, représenté au document graphique par une trame spécifique.
- d'autres servitudes d'utilité publique, notamment celle concernant la canalisation de transport de gaz naturel. Pour toute construction ou installation, il est donc nécessaire de se référer aux annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après sont interdites.

Secteurs de risques : Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions générales (titre II du présent règlement).

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés : sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole, naturel et forestier de la zone :

- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires à des équipements collectifs**, non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La réfection des bâtiments existants.

- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,

- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface de plancher totale après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension),

- les annexes non accolées aux habitations existantes (habitation d'une superficie supérieure à 40m²), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

Dans le secteur Ae, l'extension des constructions existantes à usage d'activités économiques, dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU à réaliser en une seule fois et à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ae, Ap, :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 250m². Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
- pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 m au faîtage pour les constructions à destination d'habitation et 5 m pour les annexes.
- 12 m au sommet pour les constructions à destination d'exploitation agricole. Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silo, cheminée, ...).

SAUF pour la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces hauteurs, à condition de ne pas excéder la hauteur existante.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

Les prescriptions ci-dessus s'appliquent également au secteur Ae, afin d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans leur environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 1,8 m.

Pour les constructions bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L.151-11 :

Dispositions générales

Ce chapitre s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments et à leurs abords immédiats, désignés au PLU (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale, 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.

Toiture : Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer.

Façades et ouvertures : L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer.

Pour les constructions nouvelles autorisées

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible : le remodelage du terrain doit être limité au strict nécessaire : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- Terrain en pente : adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.

Les couleurs blanches, vives sont interdites pour les façades.

Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite rouge ou panachée. Les tuiles noires sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; le blanc, les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

La pente des toitures devra être comprise entre 15 et 40 %.

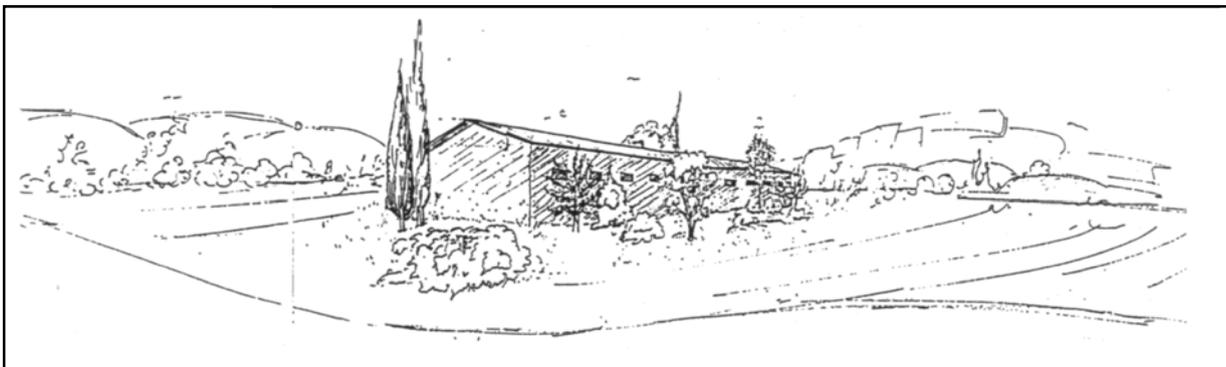
Pour tous les types de constructions :

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- La plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet www.invmed.fr est prohibée.
- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

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

Le long des RD, les accès se font par les voies de moindre importance et un seul accès est autorisé par tènement.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions

fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE



TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur NL : correspondant aux équipements sportifs

La zone N est en partie concernée par un **risque d'inondation**, représenté au document graphique par une trame spécifique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, notamment les parcs photovoltaïques au sol, sont interdites.

Secteurs de risques : Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions générales (titre II du présent règlement).

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

1- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique, dans le volume existant.

3- La réfection des bâtiments existants.

4- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,
- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface de plancher après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension),
- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine) et de 3,5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur NL, sont admis les aires de jeux et de sports ouvertes au public, y compris locaux technique (exemple : vestiaire) dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et au moins 10 m de l'axe des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 5 m, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, au faitage, ne peut excéder 8 mètres.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 1,8 m.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les prescriptions ci-dessus s'appliquent également au secteur NI, afin d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans leur environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Dispositions générales

D'une manière générale, 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.

Toiture

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer. 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.

✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite rouge ou panachée. Les tuiles noires sont interdites.

Pour tous les types de constructions :

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. 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. Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits

Ravalement

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

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux, normalement conçus pour être recouverts d'en enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- La plantation ou le semis des espèces inscrites à la 'Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant sur le bassin méditerranéen', disponible en annexe et sur le site internet www.invméd.fr est prohibée.

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

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

Le long des RD, les accès se font par les voies de moindre importance et un seul accès est autorisé par tènement.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.



- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.



TITRE VII - DEFINITIONS

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.



Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES DEFINITIONS

ACROTERE

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition " carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le faitage.

Définition terrain d'assiette : Terrain (éventuellement composé de plusieurs parcelles cadastrales) sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° 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 ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieure*



TITRE VIII - ANNEXE

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le 19 Affiché le



ID : 026-200040459-20231108-20231115084501-DE

Annexe : Emplacements réservés

Référence : Articles L 151-41, L 152-2 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

