



# SAINT MARC JAUMEGARDE

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Commune de **Saint Marc Jaumegarde**

## **P**LAN **L**OCAL D' **U**RBANISME

### **4. R**ÈGLEMENT

#### **D**OSSIER D'ARRÊT

Elaboration du PLU prescrite le 18 octobre 2010

PLU arrêté le 16 août 2016

PLU approuvé le

 CITADIA

 even  
Conseil



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>33</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	58
<b>CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>63</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	63
<b>CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>67</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	67
<b>CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>71</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	71
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (ART L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME) .....</b>	<b>77</b>
<b>CHAPITRE 7 : BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A (ART. L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME).....</b>	<b>79</b>



# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

## **Avertissement :**

La commune de Saint Marc Jaumegarde a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 18 octobre 2010.

Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le **décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme** emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ainsi la commune de Saint Marc Jaumegarde fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. **Le présent règlement fait donc référence aux articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**

**Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint Marc Jaumegarde.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :

a/. La zone **UA** délimitée par un trait noir repérée par l'indice UA sur le plan ; elle correspond au cœur de village de la commune.

Elle est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

b/. La zone **UB** délimitée par un trait noir repérée par l'indice UB sur le plan ; elle correspond au hameau des Bonfillons à l'Est de la commune.

Elle comprend un secteur **UBpm** correspondant à un secteur à plan-masse à l'Ouest du hameau.

La zone UB est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.



c/. La zone **UC** délimitée par un trait noir repérée par l'indice UC sur le plan ; elle correspond au lotissement du Prignon.

Elle est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

d/. La zone **UD** délimitée par un trait noir repérée par l'indice UD sur le plan ; elle correspond à des zones d'urbanisation peu dense à vocation principale d'habitat. Elle comprend trois secteurs :

- **UDb** : correspondant au développement pavillonnaire qui s'est opéré autour du hameau des Bonfillons ;
- **UDc** : correspondant à un secteur d'habitat collectif existant ;
- **UDd** : correspondant à la maison de retraite existante.

La zone UD est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

e/. La zone **US** délimitée par un trait noir repérée par l'indice US sur le plan ; elle correspond à une zone réservée aux équipements publics au sud-ouest du cœur de village.

Elle est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

## 2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

La zone **2AU**, délimitée par un trait noir, repérée par l'indice 2AU sur le plan ; elle correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment desservie située dans les secteurs des Vérans et Grands Vallons. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements et à une modification ou révision du PLU.

Elle est affectée d'un **indice f1** car elle est concernée par un aléa feux de forêt exceptionnel à très fort.

## 3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

La zone **A** délimitée par un trait noir repérée par l'indice A sur le plan.

Elle comprend un secteur **Ap** correspondant aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers forts.

La zone A est affectée d'un **indice f1** dans les secteurs concernés par un aléa feux de forêt exceptionnel à très fort ainsi que dans les secteurs concernés par un aléa feux de forêt fort à moyen en zone non urbanisée.

## 4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :

La zone **N** délimitée par un trait noir repérée par l'indice N sur le plan.

Elle comprend un secteur **Nh** caractérisé par la présence de constructions diffuses.

La zone N est affectée d'un **indice f1** dans les secteurs concernés par un aléa feux de forêt exceptionnel à très fort ainsi que dans les secteurs concernés par un aléa feux de forêt fort à moyen en zone non urbanisée ou d'habitat diffus.

## 5. **Les documents graphiques comportent également :**

- Les Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement,
- Des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de



l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement.

### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS**

En application de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L 152-4 à L 152-6 de ce même code.

### **ARTICLE 4 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015) dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

### **ARTICLE 5 – RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL**

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **ARTICLE 6 – RISQUES**

## **A) Risques Naturels Inondation**

### **ZONES CONCERNEES PAR LES ZONES INONDABLES DE LA COMMUNE DE SAINT MARC JAUMEGARDE**

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF").

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension et changement de destination des constructions dans les zones soumises au risque ruissellement et inondation sont détaillées dans les tableaux ci-après.

Les règles qui s'y appliquent sont celles du PLU complétées par celles édictées dans les zones définies dans le plan relatif aux risques inondation et ruissellement :

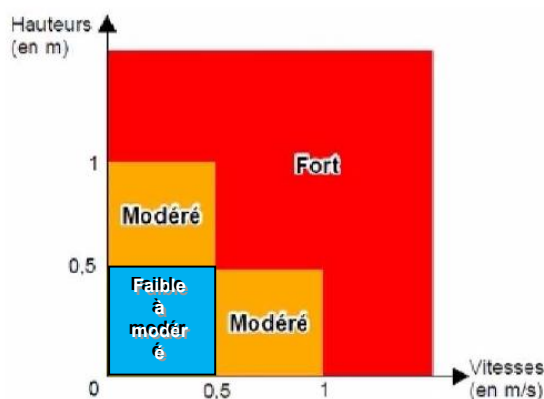
- les zones urbanisées centres urbains, caractérisés par l'historicité, la mixité des usages et la densité et continuité du bâti (UA, UB) ;
- les autres zones urbaines ou à urbaniser (UC, UD, US, 2AU) ;
- les zones peu ou pas urbanisées (Nh, N, A) à vocation naturelle ou agricole.



Sur le plan de zonage :

- les zones rouges et bleues correspondent au risque d'inondation par débordement de cours d'eau (ruisseau du Prignon) ayant fait l'objet d'une modélisation hydraulique : rouge représentant l'aléa fort, orange l'aléa modéré et bleu l'aléa faible à modéré ; l'aléa résiduel (hachuré bleu foncé) de la zone d'inondation est la zone comprise entre la limite supérieure du lit majeur et la limite de la zone bleue.

Pour le cours d'eau ayant fait l'objet d'une modélisation le niveau d'aléa a été défini par croisement des paramètres hauteur d'eau et vitesse suivant la grille suivante :



**Aléa de référence – Source DDTM 13**

- les zones jaunes, vertes et grises correspondent au risque de ruissellement ou débordement de cours d'eau ayant été déterminées par une approche hydrogéomorphologique : jaune étant aléa fort, verte l'aléa modéré et gris l'aléa par érosion hydrique ou ravinement.

#### Définitions:

- La cote de référence correspond à la cote déterminée pour chaque zone des aléas débordement de cours d'eau ayant fait l'objet d'une modélisation.
  - o Les cotes de référence au droit des profils en travers utilisés dans la modélisation sur le ruisseau du Prignon, sont disponibles en annexe. Si le projet se situe entre deux profils en travers, la cote de référence doit être interpolée entre les deux profils encadrant le projet.
- Le niveau du Terrain Naturel à retenir est le point le plus haut au droit ou à proximité immédiate de l'aménagement
- Les constructions à usage de logements concernent l'habitat, les hébergements hôteliers, les campings et PRL (locaux « à sommeil ») ;
- Les constructions à usage d'activité sont toutes les constructions à l'exception des constructions à usage de logements, des établissements sensibles et des établissements stratégiques ;
- Les grands ERP sont les Etablissements recevant du Public de catégorie 1, 2 et 3 qui ont une capacité d'accueil supérieure à 300 personnes ;
- Les établissements dits sensibles sont les constructions recevant un public qui nécessitera une gestion de crise particulière en cas de crue (jeunes enfants, personnes âgées, à mobilité réduite...)
- Les établissements dits stratégiques sont les constructions nécessaires à la gestion de crise (caserne, PC crise, gendarmerie...).



**SONT AUTORISES dans les zones de DEBORDEMENT DE COURS D'EAU ayant fait l'objet d'une modélisation :**

Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh						
	Types d'opération	Alea Fort	Aléa modéré	Alea faible à modéré	ALEA RESIDUEL	
Création	Construction à usage de logement	INTERDIT	Avec premier plancher au-dessus calé à la cote de référence augmentée de 30 cm Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.	Avec premier plancher au-dessus calé à la cote de référence augmentée de 30 cm	Les planchers créés doivent être calés au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel  La création d'annexe dans la limite de 20m <sup>2</sup> au niveau du terrain naturel	
	Construction à usage d'activité	INTERDIT	Avec premier plancher au-dessus calé à la cote de référence augmentée de 30 cm Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.	Avec premier plancher au-dessus calé à la cote de référence augmentée de 30 cm		
	ERP catégorie 1,2 et 3	INTERDIT				
	ERP sensible et stratégique	INTERDIT				
Reconstruction suite à une crue	Construction à usage de logement	INTERDIT	Avec premier plancher au-dessus calé à la cote de référence augmentée de 30 cm Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant la transparence hydraulique du projet et l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.	Avec premier plancher au moins à la cote de référence augmentée de 30 cm	Les planchers créés doivent être implantés au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel	
		INTERDIT	Avec premier plancher au-dessus calé à	Avec premier plancher calé au moins à la		



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh					
	Types d'opération	Alea Fort	Aléa modéré	Alea faible à modéré	ALEA RESIDUEL
	Construction d'activité		la cote de référence augmentée de 30 cm Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant la transparence hydraulique du projet et l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.	cote de référence augmentée de 30 cm	
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	INTERDIT		Sous réserve : - que l'effectif n'augmente pas de plus de 20% - sans augmentation d'emprise au sol - que le premier plancher aménagé soit calé au moins à la cote de référence augmentée de 30 cm	
Extension	Construction à usage de logement	Limité à 20 m <sup>2</sup> sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au moins 1m au-dessus du terrain naturel Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours. Limité à 20m <sup>2</sup> au niveau du plancher existant: - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence - ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge L'extension au-dessous de la ligne	Limité à 20 m <sup>2</sup> sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au moins à la cote de référence augmentée de 30 cm  Limité à 20m <sup>2</sup> au niveau du plancher existant: - sous réserve de disposer d'un étage accessible à la cote de référence augmentée de 30 cm ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge L'extension au-dessous de la ligne d'eau de référence ne comportera qu'un garage, vide sanitaire ou sera partiellement close.  Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements : les planchers habitables calés au moins à la cote de référence augmentée de 30 cm  Création d'ouverture est admise : - à la cote de référence augmentée de 30 cm  La création d'annexe dans la limite de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement :		Limité à 20 m <sup>2</sup> sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au moins à la cote de référence augmentée de 30 cm  Les planchers créés doivent être implantés au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel





Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh					
	Types d'opération	Alea Fort	Aléa modéré	Alea faible à modéré	ALEA RESIDUEL
		<p>d'eau de référence ne comportera qu'un garage, vide sanitaire ou sera partiellement close.</p> <p>Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements : les planchers habitables calé au moins 1 m au-dessus du terrain naturel</p> <p>Création d'ouverture est admise : - 1 m au-dessus du terrain naturel</p> <p>La création d'annexe dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente</p>	telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente		
	Construction à usage d'activité	INTERDIT		<p>Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé à la cote de référence augmentée de 30 cm</p> <p>La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'activités supplémentaires et qu'il n'y ait pas pour effet l'augmentation du nombre de personnes rassemblées: les planchers créés seront situés au minimum à la cote de référence augmentée de 30 cm ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique</p>	les planchers créés doivent être implantés au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh					
	Types d'opération	Alea Fort	Aléa modéré	Alea faible à modéré	ALEA RESIDUEL
				démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.	
	ERP catégorie 1,2 et 3,	INTERDIT		<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une diminution globale de la vulnérabilité qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge</li> <li>- Qu'un diagnostic de la vulnérabilité soit établi</li> </ul> <p>Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p>	les planchers créés doivent être implantés au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel
	ERP sensible et stratégique	INTERDIT		<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le premier plancher soit calé au minimum à la cote de référence augmentée de 30 cm</li> <li>- D'une diminution globale de la vulnérabilité</li> </ul> <p>ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p>	
Changement de destination	Construction à usage de logement	Admis pour un plancher calé au minimum à la cote de référence augmentée de 30 cm Création d'hébergement admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20m <sup>2</sup> sous réserve de disposer d'un étage accessible à la cote de référence augmentée de 30 cm			
	Construction à usage d'activité	Admis pour un plancher calé au minimum à la cote de référence augmentée de 30 cm			Les planchers créés doivent être implantés au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh					
	Types d'opération	Alea Fort	Aléa modéré	Alea faible à modéré	ALEA RESIDUEL
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Admis pour un plancher calé au minimum à la cote de référence augmentée de 30 cm			
	Autres projets et travaux admis	INTERDIT	<p>Piscines individuelles enterrées affleurentes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les margelles se situent au niveau du terrain naturel</li> <li>- que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup></li> <li>- murets et rehaussements interdits</li> </ul> <p>Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> <li>- qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues</li> <li>- que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-emportement</li> <li>- que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS</li> </ul> <p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'accès soit implanté au minimum à la cote de référence augmentée de 30 cm</li> <li>- qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre</li> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise</li> </ul>		<p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'accès soit implanté au minimum 30 cm au-dessus du terrain naturel</li> <li>- qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre</li> </ul>



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh					
	Types d'opération	Alea Fort	Aléa modéré	Alea faible à modéré	ALEA RESIDUEL
			<p>appropriés</p> <p>Création d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sans création de remblais,</li> <li>- sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues.</li> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> </ul> <p>Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone,..) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au minimum à la cote de référence augmentée de 30 cm. (*)</p> <p>Les infrastructures de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement. (*)</p> <p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement. (*)</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être calés 50 cm au-dessus du terrain naturel. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et calé au minimum à la cote de référence augmentée de 30 cm.</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluants stockés au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel</p>		



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh					
	Types d'opération	Alea Fort	Aléa modéré	Alea faible à modéré	ALEA RESIDUEL
			<p>Exploitation et la création de carrières sous réserves que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calées au minimum à la cote de référence augmentée de 30 cm.</p> <p>(*) ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciables sur les zones alentours.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs bahut interdits et clôtures avec un simple grillage à large maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de productions d'énergie photovoltaïque sous réserves que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus 50 cm au-dessus du terrain naturel. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagé au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol. Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre.</p>		



**SONT INTERDITS dans les zones de DEBORDEMENT DE COURS D'EAU ayant fait l'objet d'une modélisation :**

		Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh			
	Types d'opération	Alea Fort	Aléa modéré	Alea faible à modéré	Alea résiduel
<b>Sont interdits</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aires de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Création ou aménagement de sous-sol</li> <li>- Création de déchetteries</li> <li>- Les piscines hors sol ou semi enterrées</li> <li>- Tout dépôt de matériaux</li> <li>- Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessités technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité)</li> <li>- Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public</li> </ul>			<p>La création ou extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</p> <p>La création ou l'aménagement de sous-sols.</p>



**SONT AUTORISES dans les zones de RUISSELLEMENT ou DEBORDEMENT DE COURS D'EAU – Aléa déterminé par l'étude hydrogéomorphologique :**

Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea érosion hydrique, ravinement
Création	Construction à usage de logement	INTERDIT	Avec premier plancher au-dessus calé à au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant la transparence hydraulique de l'aménagement et l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.	INTERDIT
	Construction à usage d'activité	INTERDIT	Avec premier plancher au-dessus calé à au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant la transparence hydraulique de l'aménagement et l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.	
	ERP catégorie 1,2 et 3	INTERDIT		
	ERP sensible et stratégique	INTERDIT		
Reconstruction suite à une crue	Construction à usage de logement	INTERDIT	Avec premier plancher au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel	INTERDIT
	Construction d'activité	INTERDIT	Avec premier plancher calé au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel	



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea érosion hydrique, ravinement
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	INTERDIT	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'effectif n'augmente pas de plus de 20%</li> <li>- sans augmentation d'emprise au sol</li> <li>- que le premier plancher aménagé soit calé au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel</li> </ul>	
Extension	Construction à usage de logement	Limité à 20 m <sup>2</sup> sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au moins 1m au-dessus du terrain naturel  Limité à 20m <sup>2</sup> au niveau du plancher existant: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge</li> </ul> L'extension au-dessous de la ligne d'eau de référence ne comportera qu'un garage, vide sanitaire ou sera partiellement close.  Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements : les planchers habitables calé au moins 1 m au-dessus du terrain naturel Création d'ouverture est admise : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m au-dessus du terrain naturel</li> </ul> La création d'annexe dans la limite de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente	Limité à 20 m <sup>2</sup> sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel  Limité à 20m <sup>2</sup> au niveau du plancher existant: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge</li> </ul> L'extension au-dessous de la ligne d'eau de référence ne comportera qu'un garage, vide sanitaire ou sera partiellement close.  Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements : les planchers habitables calé au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel Création d'ouverture est admise : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 cm au-dessus du terrain naturel</li> </ul> La création d'annexe dans la limite de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente	Limité à 20 m <sup>2</sup> sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et conditionné par l'avis et le respect des préconisations d'une étude géotechnique.





Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea érosion hydrique, ravinement
	Construction à usage d'activité	INTERDIT	<p>Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé 50 cm au-dessus du terrain naturel</p> <p>La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'activités supplémentaires et qu'il n'y ait pas pour effet l'augmentation du nombre de personnes rassemblées: les planchers créés seront situés au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p>	INTERDIT
	ERP catégorie 1,2 et 3,	INTERDIT	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une diminution globale de la vulnérabilité qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge</li> <li>- Qu'un diagnostic de la vulnérabilité soit établi</li> </ul> <p>Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p>	INTERDIT
	ERP sensible et stratégique	INTERDIT	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le premier plancher soit calé au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel</li> <li>- D'une diminution globale de la vulnérabilité</li> </ul> <p>ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones</p>	



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea érosion hydrique, ravinement
			alentours.	
Changement de destination	Construction à usage de logement	Admis pour un plancher calé au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel Création d'hébergement admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20m <sup>2</sup> sous réserve de disposer d'un étage		Limité à 20 m <sup>2</sup> sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel
	Construction à usage d'activité	Admis pour un plancher calé au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel		INTERDIT
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Admis pour un plancher calé au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel		
Autres projets et travaux admis			<p>Piscines individuelles enterrées affleurentes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les margelles se situent au niveau du terrain naturel</li> <li>- que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup></li> <li>- murets et rehaussements interdits</li> </ul> <p>Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> <li>- qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues</li> <li>- que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-emportement</li> </ul>	INTERDIT



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea érosion hydrique, ravinement
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS</li> </ul> <p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'accès soit implanté au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel</li> <li>- qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre</li> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> </ul> <p>Création d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sans création de remblais,</li> <li>- sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues.</li> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> </ul> <p>Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone,..) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés 50 cm au-dessus du terrain naturel.</p>	



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea érosion hydrique, ravinement
			<p>(*)</p> <p>Les infrastructures de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement. (*)</p> <p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement. (*)</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être calés 50 cm au-dessus du terrain naturel. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et calé 50 cm au-dessus du terrain naturel</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluant stockés au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel</p> <p>Exploitation et la création de carrières sous réserves que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calées au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel</p>	



Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea érosion hydrique, ravinement
			<p>(*) ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciables sur les zones alentours.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs bahut interdits et clôtures avec un simple grillage à large maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de productions d'énergie photovoltaïque sous réserves que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus 50 cm au-dessus du terrain naturel. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagé au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol. Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre.</p>	



**SONT INTERDITS dans les zones de RUISSELLEMENT ou DEBORDEMENT DE COURS D'EAU – Aléa déterminé par l'étude hydrogéomorphologique :**

Zones urbanisées UA, UB ou autres zones urbaines ou à urbaniser UC, UD, US, 2AU ou zone naturelle admettant l'extension mesurée des habitations existantes, Nh				
	Types d'opération	Alea Fort	Alea modéré	Alea fort érosion hydrique, ravinement
<b>Sont interdits</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aires de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Création ou aménagement de sous-sol</li> <li>- Création de déchetteries</li> <li>- Les piscines hors sol ou semi enterrées</li> <li>- Tout dépôt de matériaux</li> <li>- Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessités technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité)</li> <li>- Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public</li> </ul>		



## B) Risques Naturels Feux de forêt

### **6.B.1 Présentation générale**

La commune de Saint Marc Jaumegarde est exposée tant à un aléa induit qu'à un aléa subi. L'aléa induit représente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées, l'aléa subi celui auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier. L'aléa feu de forêt est fort exceptionnel dans la majeure partie boisée du territoire de la commune. Les zones urbanisées sont concernées par un aléa majoritairement modéré à fort. Les règles applicables sont celles définies par le porter à connaissance départemental du préfet en date du 23 mai 2014, complété par celui du 4 avril 2016.

### **6.B.2 Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)**

Dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, une attention particulière doit être portée :

- à l'obligation de débroussaillage imposée par le code forestier (articles L. 321-5-3, L. 322-1-1, L. 322-3, L. 322-3-1, L. 322-4, L. 322-4-2, L. 322-5, L. 322-7, L. 322-8, L. 322-9-1, L. 322-9-2, L. 323-1, R. 322-1, R. 322-5-1, R. 322-6, R. 322-6-1, R. 322-6-2, R. 322-6-3 et R. 322-7) permettant de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et en protégeant les habitations (aléa induit/aléa subi).
- L'incitation à débroussailler les propriétés dans ces zones puis un suivi régulier de l'entretien des surfaces débroussaillées doivent être mis en oeuvre pour assurer l'efficacité du débroussaillage en cas d'incendie.
- à la prise de mesures permettant d'isoler le massif des constructions, telles que des coupures de combustible ou des pistes servant à la défense des forêts contre l'incendie. Enfin, afin d'assurer une meilleure défense du massif en cas d'incendie, il convient de réfléchir à l'organisation des pistes DFCI présentes sur le territoire de la commune et notamment d'apprécier la pertinence du réseau des pistes DFCI existant. La sélection des ouvrages les plus structurants est indispensable. Elle devra s'accompagner de leur sécurisation juridique (servitude DFCI) afin de les rendre pérennes.

### **6.B.3 Mesures à appliquer concernant l'urbanisation**

L'élaboration du plan local d'urbanisme offre une occasion privilégiée de prendre en compte les impératifs de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.

Pour permettre la prise en compte au niveau communal des objectifs de sauvegarde et de protection des espaces boisés méditerranéens, il convient :

- a) de délimiter, en application de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme les zones particulièrement exposées aux risques d'incendie.
- b) d'afficher le risque par un sous-zonage particulier matérialisé par l'indice "f" et le niveau de risque au moyen des indices f1, f2 et f3. Ce zonage est élaboré à partir :
  - du niveau d'aléa du secteur (exceptionnel à faible) défini d'après le zonage d'aléa subi de l'Etat,
  - des enjeux urbains, de desserte et de proximité aux grands massifs.

Enjeux	Urbanisé	Non urbanisé/ habitat diffus
Exceptionnel à très fort	f1	f1
Fort à moyen	f2	f1
Faible	non indicé	non indicé



c) de réglementer ces zones de manière particulière afin de réduire, autant que possible les conséquences du risque.

**Dans les zones de risque f1**, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- toutes les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui le ferait entrer dans l'une des catégories précédentes ;
- plus généralement, tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

**Dans les zones de risque f2**, les nouvelles constructions et aménagements devront :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente ;
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique (Cf. annexe 1, voie avec aires de retournement).
- comporter des mesures de prévention :
  - o le respect des mesures constructives permettant de limiter le risque ou les départs de feu ;
  - o la réalisation d'équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 ;

Les établissements ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie sont interdits.

Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès, opposés, aux voies publiques ouvertes à la circulation.

Les établissements recevant du public éventuellement admis doivent également être desservis par deux accès distincts, reliés à des voies publiques ouvertes à la circulation. Leur construction doit prendre en compte les mesures destinées à réduire la vulnérabilité.

## **6.B.4 CONDITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **6.B.4.1. Accès routier**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours, présentant les caractéristiques suivantes :

- être relié à une voie ouverte à la circulation publique ;
- la chaussée doit mesurer au moins 5 mètres de large en tout point ;
- la chaussée doit être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,5 mètres au minimum ;
- le rayon en plan des courbes doit être supérieur à 8 mètres.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

### **6.B.4.2. Défense contre l'incendie**

Les voies de desserte visées au 1.1 doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 150 mètres (en zone urbaine) ou 200 mètres. Lorsque la voie est d'une longueur inférieure à 150 ou 200 mètres, elle doit être équipée d'un point d'eau normalisé à chaque extrémité.

Le réseau d'eau doit fournir à tout moment 120 m3 d'eau en deux heures en sus de la consommation normale des usagers. Il est alimenté par gravité ou par un équipement garantissant la continuité de





l'alimentation en eau en cas de coupure d'électricité. Les canalisations doivent être dimensionnées afin que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/min chacun.

Les points d'eau doivent être équipés de poteaux ou bouches répondant aux normes NFS 61-213 CN, installés conformément à la norme NFS 62-200.

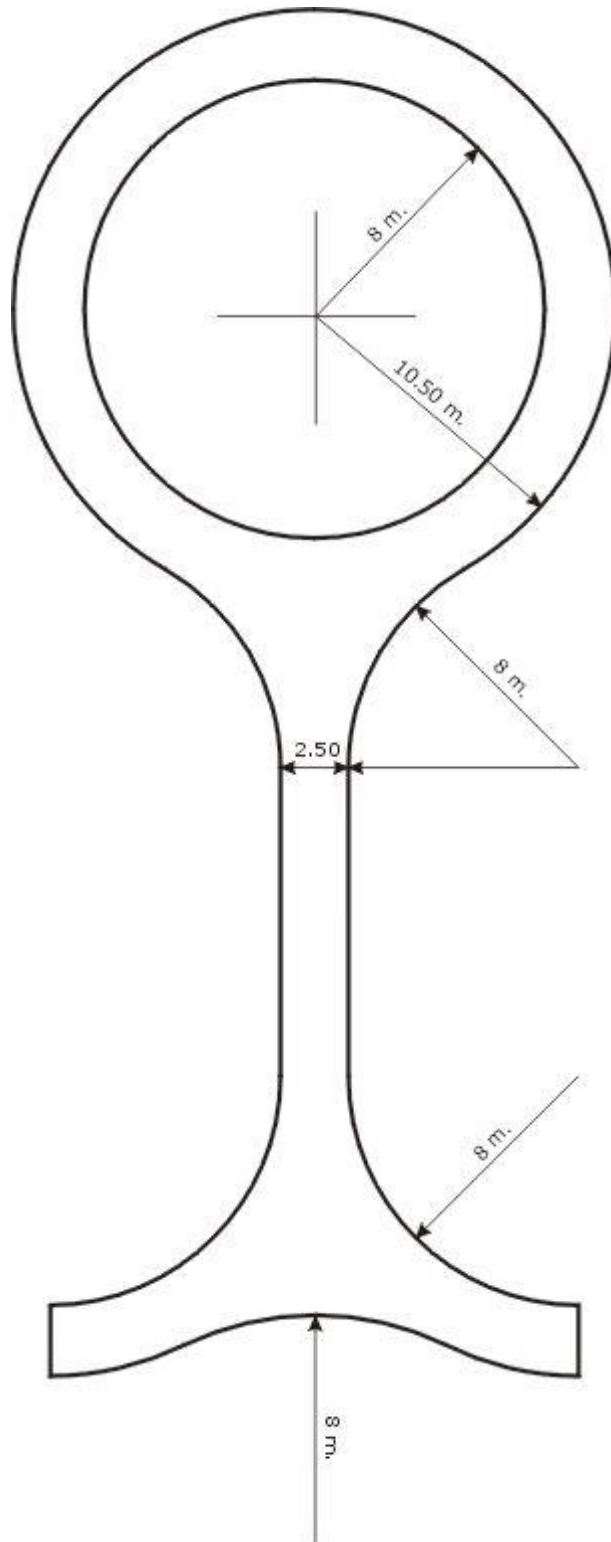
Si un réseau de poteaux d'incendie ne peut être installé pour des raisons techniques, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m<sup>3</sup>, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du 1.1 ci-dessus.

#### **6.B.4.3. Cas particuliers**

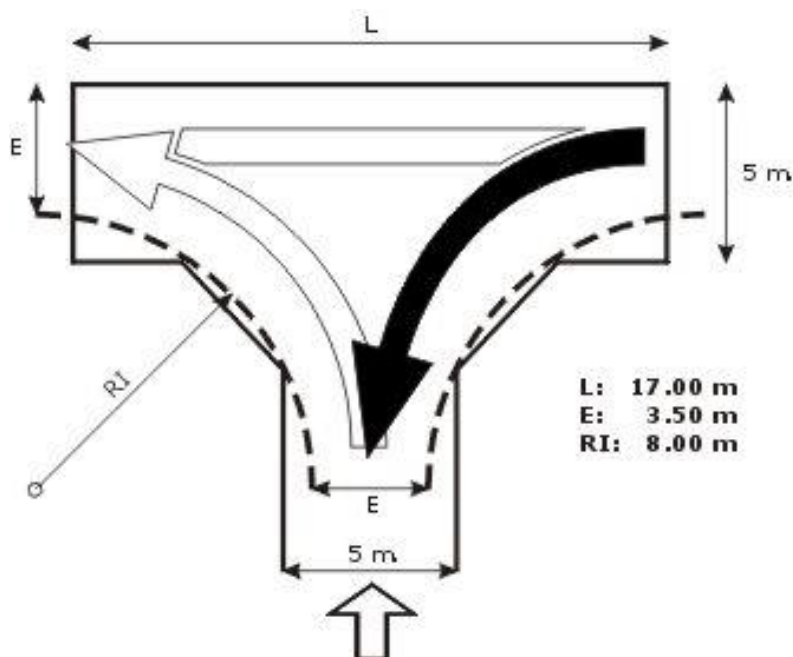
Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-dessous ou être aménagée en forme de T pour permettre le retournement.

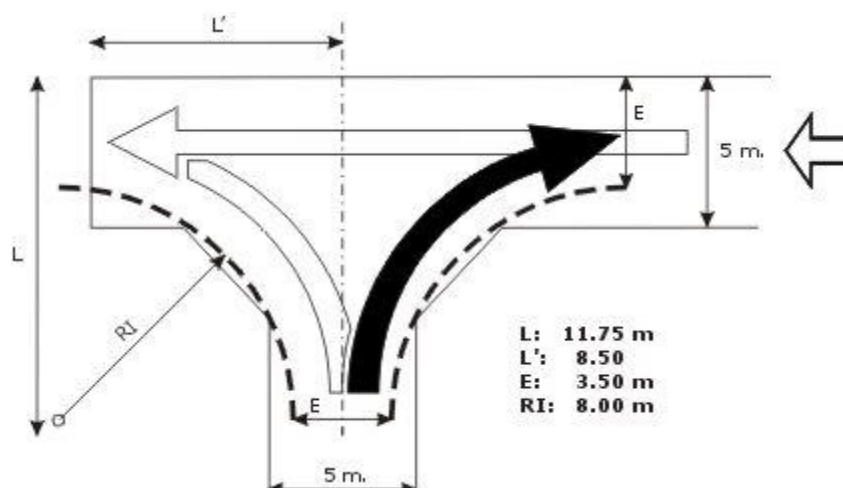


*Voie en impasse avec un rond-point en bout*



L: 17.00 m  
E: 3.50 m  
RI: 8.00 m

*Voie en impasse en forme de T en bout*



L: 11.75 m  
L': 8.50 m  
E: 3.50 m  
RI: 8.00 m

*Voie en impasse en forme de Ten bout*

### **6.B.5 DISPOSITIONS DESTINEES A AMELIORER L'AUTO PROTECTION DES BATIMENTS**

Les dispositions précisées ci-dessous concernent tant des règles d'urbanisme que des recommandations à rappeler à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire :

- Les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées.
- La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.
- Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.
- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.
- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.
- Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible



présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

- Les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées.
- Les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent doivent être enlevés.

## **6.B.6 Règles et matériaux de construction**

### **6.B.6.1. Enveloppes des bâtiments**

Les enveloppes des bâtiments doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les façades directement exposées au risque d'incendie de forêt : les murs doivent être construits avec des matériaux présentant une résistance de degré coupe-feu d'une heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M0 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.
- les autres façades sont constituées par des murs en dur présentant une durée coupe-feu d'une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1, les parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

### **6.B.6.2. Ouvertures**

L'ensemble des ouvertures doit être occultable par des dispositifs présentant une durée coupe-feu d'une demi-heure, les jointures assurant un maximum d'étanchéité, les parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Les baies et ouvertures des façades directement exposées au risque d'incendie de forêt, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 au moins ou équivalent européen et équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu d'une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

### **6.B.6.3. Couverture**

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie M0, la partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprise. Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1, M2, M3 peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie. Toute partie combustible existant à la jonction entre la toiture et les murs doit être supprimée ou rendue incombustible.

Les toitures des auvents ne doivent pas traverser les murs d'enveloppe de la construction.

La toiture ne doit pas être équipée d'une fenêtre ou de tout dispositif équivalent.

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées au moins en matériaux M1.

### **6.B.6.4. Cheminées**

Les conduits extérieurs des cheminées sont équipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe-feu d'une demi-heure et actionnable depuis l'intérieur de la construction ; doivent être réalisés en matériau M0 et présentant une durée coupe-feu 1/2 heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe-feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

### **6.B.6.5. Autres**

Les conduites et canalisations qui desservent l'habitation et qui sont apparentes à l'extérieur doivent présenter une durée coupe-feu de traversée d'une demi-heure.



Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare-étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

### C) Risque sismique

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa moyen, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

### D) Risque naturel lié au phénomène de retrait / gonflement des argiles

L'étude de cartographie régionale des mouvements de terrain réalisés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en 2007 signale l'occurrence d'un phénomène de type glissement au Sud-Ouest de la commune au niveau de la route départementale D10.

Cette étude mentionne également que certaines formations géologiques sont susceptibles d'être affectées par des mouvements du type :

- chutes de blocs au niveau des collines calcaires au Sud-Ouest, au Sud ainsi qu'au Nord de la commune,
- glissement de terrain et des coulées de boues peuvent se produire au niveau des terrains plus argilo/marneux dans ces mêmes secteurs,
- effondrement karstique au niveau des mêmes collines du nord de la commune et en particulier dans le massif de La Keyrié,
- effondrement lié à la présence éventuelle de carrières souterraines dans les niveaux molassiques-calcaires du Tortonien, au Sud et Centre-Sud de la commune.

La commune de Saint-Marc Jaumegarde n'a pas été reconnue en état de catastrophe naturelle lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Cependant, certains terrains (limoneux, argileux, marneux au sens large du terme) affleurant sur le territoire de la commune sont susceptibles d'être affectés par ce phénomène. Ce mécanisme peut induire des tassements différentiels au droit de certaines constructions et/ou équipements et engendrer localement et/ou ponctuellement différents types de désordres.

L'inventaire départemental des cavités souterraines (mines et carrières) réalisé en 2000 par la DRIRE-BRGM ne signale pas la présence de vide de ce type au droit de la commune.

#### **1/ Concernant les phénomènes de mouvements de terrain en général.**

En l'absence d'étude globale au niveau de la commune, les zones situées à proximité des secteurs exposés à des phénomènes reconnus ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrain (chutes de blocs, glissement, effondrement...) ne doivent pas être ouvertes à l'urbanisation au titre du principe de précaution.

Les secteurs à aléas faible, modéré et fort doivent être identifiés sur les documents graphiques et des dispositions adaptées à chacun de ces secteurs doivent être appliquées dans le règlement.

Dans les secteurs d'aléa fort les constructions nouvelles doivent être interdites, dans les secteurs d'aléa modéré celle-ci peuvent être autorisées sous réserve que des moyens de protection soient mis en œuvre par la collectivité et dans les secteurs d'aléa faible ces constructions peuvent être autorisées sous réserve de la mise en place de moyens de protection par les particuliers.

Par contre la définition des secteurs d'aléas ne peut être à la charge des particuliers.

D'autre part et d'une manière générale, les aménagements qui pourraient aggraver les risques dans les zones sensibles déjà exposées, comme par exemple, les défrichements, les surcharges, les



terrassements, les assainissements individuels, etc. doivent être proscrits ou sérieusement contrôlés.

## **2/ Concernant le phénomène de « retrait-gonflement » des argiles**

On peut noter qu'il ne génère pas d'inconstructibilité particulière sur le territoire, mais des prescriptions constructives (aménagement, fondations par ex...) peuvent être mises en œuvre. L'évacuation et la gestion des rejets d'eaux (usées, pluviales, drainage), devraient s'effectuer de préférence dans les réseaux collectifs.

De plus, un certain nombre de règles, simples, à prendre en compte au niveau de la construction permettront d'éviter les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles.

## **3/ Concernant le phénomène de liquéfaction**

Même s'il n'a pas été cartographié précisément, si des aménagements et/ou des équipements devaient être envisagés dans les zones recouvertes par les alluvions/éboulis (au sens large du terme), en particulier dans les secteurs de la route départementale D10, les analyses géologiques-géotechniques envisagées au paragraphe I) ci-dessus devront intégrer cet aléa et permettre d'une part, de préciser les caractéristiques mécaniques des roches vis à vis de ce type de phénomène et d'autre part d'adapter les projets en conséquence si nécessaire.

## **ARTICLE 7 - LEXIQUE**

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.  
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....
- **Coefficient d'Occupation des Sols** : coefficient qui détermine la densité de construction admise par le rapport exprimant le nombre de mètre carré de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol de l'assiette du terrain. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir au COS.*



- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
  - les établissements d'action sociale,
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
  - les établissements sportifs à caractère non commercial,
  - les lieux de culte,
  - les cimetières
  - les parcs d'exposition,
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Emprise au sol** : Conformément à l'article R 420-1 du code de l'urbanisme c'est la projection verticale du volume de la (ou des) construction (s), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.  
De plus sur le territoire de la Commune de Saint Marc Jaumegarde les piscines sont exclues également du calcul de l'emprise au sol
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Lotissement** : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
- **Reconstruction** : En application de l'article L 111-15 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.



- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.





# CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone :

La zone **UA** correspond au cœur de village de Saint Marc Jaumegarde.

Elle est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les prescriptions devront être respectées. Au sein de l'OAP, l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1.** L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. Dans chacun des secteurs définis à l'OAP, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble par secteur.



**2.2.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

**2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

**ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'AXES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte :**

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :**

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2. Assainissement**

###### *4.2.1. Eaux usées - Assainissement collectif*

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

###### *4.2.2. Eaux pluviales*

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

##### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

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

En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

**6.1. En zone UA :** sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**6.2.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.



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

En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de 4 mètres minimum.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En tout état de cause, les emprises devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En tout état de cause, les hauteurs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

#### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faîtage.

**10.2.** La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions principales.
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,60 mètres au faîtage pour les annexes

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11.2. Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse



brique, autres) sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

### **11.3. Couvertures**

Lorsque les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, celles-ci seront vieilles ou vieilles, de couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20 % d'un pan de toiture.

Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

### **11.4. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une



concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Commerces</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.



**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone **UB** correspond au hameau des Bonfillons, affecté principalement à de l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Le règlement de la zone UB vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone comprend un secteur **UBpm**, situé à l'Ouest du hameau des Bonfillons, dont l'urbanisation est conditionnée au respect d'un plan masse.

Elle est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Au sein du secteur UBpm, les constructions sont admises sous réserve du respect du plan masse concernant le secteur.

- en zone UBPM4 du plan masse : aucune construction n'est admise.

#### **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.





### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel :** Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

### **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

##### *4.2.1. Eaux usées - Assainissement collectif*

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

##### *4.2.2. Eaux pluviales*

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

#### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

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



## **EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1. En zone UB :** sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des constructions existantes.

Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal.

**6.2. En secteur UBpm :** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme au plan masse concernant le secteur.

**6.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de 4 mètres minimum.

**7.3. En secteur UBpm :** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme au plan masse concernant le secteur.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1. En zone UB :** non réglementé.

**9.2. En secteur UBpm :** les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'emprises qui leur sont affectées au plan-masse

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faîtage.

**10.2.** La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions principales.
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,60 mètres au faîtage pour les annexes

**10.3. En secteur UBpm :**

- en zone UBPM1 du plan masse : les nouvelles constructions doivent respecter la continuité des volumes des bâtiments environnants existants ou projetés sur les propriétés contiguës. La surélévation des constructions existantes est admise sous réserve qu'elle ne conduise pas à la création d'un niveau supplémentaire ;



- en zone UBPM2 du plan masse : la hauteur des constructions mesurée à compter de la voie située à l'Est ne pourra en aucun cas excéder 2 mètres à l'égout du toit ;
- en zone UBPM3 du plan masse : la hauteur au faîtage des nouvelles constructions ne pourra en aucun cas excéder le niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'immeuble mitoyen situé directement à l'Est

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les balcons et saillies ne sont pas autorisés sur les voies publiques à l'exclusion de la saillie de toitures (mur gouttereau et génoises).

### **11.3. Ouvertures**

En règle générale, les pleins doivent dominer les vides, les alignements d'ouverture doivent être maintenus, les ouvertures doivent être plus hautes que larges exception faite des façades non visibles depuis un espace public.

### **11.4. Couvertures**

Lorsque les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, celles-ci seront vieilles ou vieillies, de couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20 % d'un pan de toiture.

Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

### **11.5. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.



Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

En secteur UBpm : les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage simple doublé d'une haie vive.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

**ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone **UC** correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire de densité moyenne du lotissement du Prignon, à l'ouest de la commune.

Elle est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerces ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **2.1. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

### **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être



appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.1. Définition de la desserte :**

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

### **3.2. Définition de l'accès**

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

#### 3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### *4.2.1. Eaux usées - Assainissement collectif*

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.



## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

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

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de :

- 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- 6 mètres de l'axe du Vallat du Prignon.

**6.2.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, en respectant un retrait au minimum égal à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative sous réserve que la hauteur à l'aplomb de la limite séparative n'excède pas 2.50 mètres.

**7.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faîtage.

**10.2.** La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions principales.
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,60 mètres au faîtage pour les annexes



## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### **11.2. Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

### **11.3. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.





## **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>Bureaux</b>	1 place / 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	



## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

### **13.4. Les Espaces Verts Protégés**

Les espaces existants ou à réaliser au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 7 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone **UD** correspond aux secteurs d'habitat individuels diffus dont la situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales (présence dominante du couvert forestier) justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone UD comprend :

- un secteur **UDb** correspondant à l'extension du hameau de Bonfillons vers l'est
- un secteur **UDc** correspondant à de l'habitat collectif existant
- un secteur **UDd** correspondant à la maison de retraite existante (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes du Domaine de Collongue).

Elle est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat et de commerces ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

**De plus dans le secteur UDd**, sont également interdites :

- les constructions destinées à l'habitat autre que celles visées à l'article UD2.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**En secteur UDd :** Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux



documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel** : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.1. Définition de la desserte**

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

##### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

#### **3.2. Définition de l'accès**

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

##### 3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### **ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

##### *4.2.1. Eaux usées - Assainissement collectif*

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.



Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés, conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

#### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

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

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des voies et emprises, existantes ou projetées.

**6.2.** Les constructions annexes peuvent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques

**6.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, en respectant un retrait au minimum égal à :

- 5 mètres en zone UD et en secteurs UDc, UDd.
- 4 mètres en secteur UDb

**7.2.** L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative sous réserve que la hauteur à l'aplomb de la limite séparative n'excède pas 2.50 mètres.

**7.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.



## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. En zone UD et en secteur UDb**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

### **9.2. En secteurs Udc et Udd**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faitage.

**10.2. En zone UD :** la hauteur absolue des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

**10.3. En secteurs UDb et Udd :** la hauteur absolue des constructions principales ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

**10.4. En secteur Udc :** la hauteur absolue des constructions principales ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit.

**10.5.** La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,60 mètres au faitage.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### **11.2. Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.



Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

### **11.3. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres.

En limite séparative, elles pourront être constituées d'un grillage de forme simple doublé d'une haie vive.

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

## **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>Hôtel</b>	1 place/ chambre	
<b>Bureaux</b>	1 place / 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### 13.2. Espaces verts

#### 13.2.1. En zone UD :

- La surface des espaces verts plantés de pleine terre n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La surface des espaces verts doit être supérieure à 60 % de la superficie du terrain.

#### 13.2.2 En secteur UDb

La surface des espaces verts doit être supérieure à 60 % de la superficie du terrain.

#### 13.2.3 En secteurs UDc et UDD

La surface des espaces verts doit être supérieure à 25 % de la superficie du terrain.

### 13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.





**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone :

La zone **US** correspond à une zone réservée aux équipements publics au sud-ouest du cœur de village.

Elle est affectée d'un **indice f2** car elle est concernée par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage.

### **ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE US 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysage du chapitre 6**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

### **ARTICLE US 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'AXES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**



Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.1. Définition de la desserte :**

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

### **3.2. Définition de l'accès :**

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE US 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### *4.2.1. Eaux usées - Assainissement collectif*

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur.



Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

#### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE US 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

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

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**6.2.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative latérale
- Soit en retrait de 4 mètres minimum.

### **ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Non réglementé.

### **ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.



## **ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faîtage.

**10.2.** La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

## **ARTICLE US 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE US 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

### **13.4. Les Espaces Verts Protégés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*



**ARTICLE US 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE US 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Caractère de la zone :

La zone **2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à long terme insuffisamment desservie par les équipements publics. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de réseaux.

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle est affectée d'un **indice f1** car elle est concernée par un aléa feux de forêt exceptionnel à très fort.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1.1. L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante
- que la surface totale après extension n'excède 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
- de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux.

2.1.2. Les annexes, sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale à laquelle elles se rapportent et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, ainsi que les piscines sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.



2.1.3. À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

## **2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des dérogations peuvent toutefois être admises pour l'extension des constructions situées dans la marge de retrait, sous réserve que l'extension soit réalisée à l'alignement de la construction existante.

**6.2.** Les constructions annexes peuvent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques

**6.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

**7.2.** L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative sous réserve que la hauteur à l'aplomb de la limite séparative n'excède pas 2.50 mètres.





**7.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlement.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 280 m<sup>2</sup>.  
L'emprise au sol des annexes est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faitage.

**10.2.** La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage pour les constructions principales.
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,60 mètres au faitage pour les annexes

### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11.1. Dispositions générales**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### **11.2. Façades**

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités avec le même soin que la construction principale à laquelle ils se rapportent.

#### **11.3. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres.

En limite séparative, elles pourront être constituées d'un grillage de forme simple doublé d'une haie vive.



Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

#### **11.4. Murs de soutènement**

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre, intégrés au mieux dans le paysage naturel environnant.

### **ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### **ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur notamment par la mise en place d'un périmètre de protection du système racinaire (d'1,5m minimum à partir du tronc) où toute modification du terrain naturel ou affouillement sera évitée.

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### **ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone:

La zone **A** comprend les secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée à l'activité agricole et aux constructions qui lui sont nécessaires.

La zone comprend un secteur **Ap** regroupant les secteurs agricoles principalement situés le long de la RD10 qui participent hautement à la qualité paysagère le long de la traversée de la commune.

La zone A est affectée d'un **indice f1** dans les secteurs concernés par un aléa feux de forêt exceptionnel à très fort ainsi que dans les secteurs concernés par un aléa feux de forêt fort à moyen en zone non urbanisée.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

#### **2.1. En zone A**

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

#### **2.2 En secteur Ap :**

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

#### **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent



sur ledit terrain.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel :** Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire

#### **4.2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public d'assainissement, toutes constructions ou installations nouvelles devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

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

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de :

- 15 mètres de l'axe des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- 10 mètres du milieu des cours d'eau et 8 mètres des berges



**6.2.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 5 mètres.

**7.2.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

##### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faitage.

**10.2.** La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités pour certains bâtiments techniques.

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

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les bâtiments d'activités agricoles devront être conçus de manière à s'intégrer parfaitement au bâti et au site, notamment concernant la teinte de l'enduit ou du bardage ; le blanc pur est interdit.



Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres.

**ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend un secteur **Nh** correspondant à des secteurs d'habitat diffus non desservis par les réseaux d'assainissement collectif et dont les caractéristiques ne permettent pas d'envisager une densification du tissu existant.

La zone N est affectée d'un **indice f1** dans les secteurs concernés par un aléa feux de forêt exceptionnel à très fort ainsi que dans les secteurs concernés par un aléa feux de forêt fort à moyen en zone non urbanisée ou d'habitat diffus.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

#### **2.1. En zone N**

2.1.1. L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante
- que la surface totale après extension n'excède pas 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
- de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux.

Les piscines sont également autorisées sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

2.1.3. Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.



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

## **2.2. En zone Nh**

2.2.1. L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante
- que la surface totale après extension n'excède 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
- de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux.

2.2.2. Les annexes, sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale à laquelle elles se rapportent et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, ainsi que les piscines sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

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

**2.3 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions chapitre 7 du présent règlement.**

## **2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## **2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysage du chapitre 6**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des





voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire

##### **4.2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

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

##### **6.1. En zone N :**

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de :

- 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- 10 mètres du milieu des cours d'eau et 8 mètres des berges.

Des dérogations peuvent toutefois être admises pour l'extension des constructions situées dans la marge de retrait, sous réserve que l'extension soit réalisée à l'alignement de la construction existante.

##### **6.2. En secteur Nh :**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de :

- 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- 10 mètres du milieu des cours d'eau et 8 mètres des berges ;
- Les constructions annexes peuvent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Des dérogations peuvent toutefois être admises pour l'extension des constructions situées dans la marge de retrait, sous réserve que l'extension soit réalisée à l'alignement de la construction existante.

**6.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de



1 mètre des voies et emprises publiques.

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

### **7.1. En zone N :**

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

### **7.2. En zone Nh :**

- Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.
- L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative sous réserve que la hauteur à l'aplomb de la limite séparative n'excède pas 2.50 mètres.

**7.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. En zone N**

Non réglementé.

### **9.2. En zone Nh**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 280 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faitage.

**10.2.** La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage pour les constructions principales.
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,60 mètres au faitage pour les annexes

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités pour certains bâtiments techniques.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. La végétation sera le plus souvent possible conservée



et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **11.2. Façades**

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités avec le même soin que la construction principale à laquelle ils se rapportent.

Les bâtiments d'activités agricole ou forestière devront être conçus de manière à s'intégrer parfaitement au bâti et au site, notamment concernant la teinte de l'enduit ou du bardage ; le blanc pur est interdit.

### **11.3. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres.

En limite séparative, elles pourront être constituées d'un grillage de forme simple doublé d'une haie vive.

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

### **En secteur Nh :**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur, notamment par la mise en place d'un périmètre de protection du système racinaire (d'1,5m minimum à partir du tronc) où toute modification du terrain naturel ou affouillement sera évitée.



**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (ART L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

**L'article L.151-19** du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

**L'article L.151-23** du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone (s) concernée (s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document :

## **LES ENSEMBLES OU ELEMENTS BATIS SINGULIERS, IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Des ensembles ou éléments bâtis singuliers ont été identifiés en raison de leur caractère patrimonial. Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :



N°	Identification	
<b>B1</b>	Eglise	Bâtiment à protéger
<b>B2</b>	Tour Keyrié	Bâtiment à protéger
<b>B3</b>	Ancien Moulin	Ruine
<b>B4</b>	Château	Bâtiment à protéger
<b>B5</b>	Nymphée	Bâtiment à protéger

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

### **Les bâtiments à protéger**

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.
- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, baies en façade, menuiseries extérieures.
- c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.
- d) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.
- e) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

### **Les éléments bâtis particuliers**

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Élément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

### **Les ruines**

La réhabilitation des ruines identifiées, d'intérêt architectural ou patrimonial, est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques des bâtiments, dans un objectif de préservation (par consolidation des maçonneries notamment), de mise en valeur et/ou de mise en sécurité du public et sans changement de destination.

### **Les parcs et jardins à préserver**

Ils sont représentés par un aplat de couleur et renvoient à un numéro précédé de la lettre J.

Ces espaces identifiés au zonage du PLU doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

L'imperméabilisation des sols ne peut être liée qu'à des aménagements légers ou à la création de cheminements piétons et cyclables.

Tout abattage d'arbre doit être compensé sur le site ou ses abords immédiats.



# CHAPITRE 7 : BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A (art. L 151-11 du Code de l'Urbanisme)

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « **désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

À ce titre, les bâtiments suivants, identifiés au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

	Identification du bâtiment	Changement de destination autorisé	Localisation
CD1	Maison forestière - dépendances	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lié à la surveillance du massif et à la lutte contre l'incendie, y compris logement de fonction	Parcelle AV 53

**Les changements de destination autorisés doivent se réaliser dans le volume bâti existant sans extension.**