

Département du Gard

Commune de TORNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement

Dossier approuvé le 26 juin 2018

Elaboration	16 août 2004	31 août 2017		26 juin 2018
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
5				

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub.....	18
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue	37
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	48
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA	48
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE.....	61
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	66
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	66
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	87
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	87
ANNEXES : CONDITIONS SPECIALES PPRI GARDON D’ANDUZE	106

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Caractère de la zone Ua

> Description :

La zone Ua recouvre les espaces de la commune déjà urbanisés du centre ancien du village et des hameaux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte où habitat, commerces et services se côtoient.

Cette zone présente aussi un caractère patrimonial, architectural et urbain à préserver.

La zone Ua comporte un secteur **Uaa** caractérisé par un mode d'assainissement autonome.

> Localisation :

Elle comprend les hameaux patrimoniaux, du Trial, du Mas Neuf, du Mas du Pont, de le Figuière, de la Flavarderie, des Aures, du Soulier, de Laucire, de Pié Palé, de La Molière, d'Orthoux et d'Aspères.

> Servitudes et risques majeurs :

- AC1 : De protection des monuments historiques classes ou inscrits (Château de Tornac ; Eglise),
- Aléa fort et moyen de glissement de terrain,
- Etude EXECO, aléa ruissellement (d'après MNT),

> Contraintes sanitaires :

- Périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio (Pas de DUP),

> Protection du patrimoine :

La zone Ua comprend plusieurs éléments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés dans le cadre de l'analyse des dents creuses et des capacités de réinvestissement et faisant l'objet d'une trame spécifique.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ua sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article Ua-2 ci-après.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement autres que celles mentionnées à l'article Ua-2 ci-après.
- Les carrières et exploitations du sous-sol.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les constructions nouvelles au sein des parcelles protégées au titre de l'article L 151-19° du CU.
- Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial, les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Risque inondation :

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans. En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio :

- Les affouillements, excavations, terrassements non remblayés, remblayés ou partiellement remblayés à l'exception des terrassements de faible extension (moins de 20 m) et de faible profondeur (moins de 1 m). Dans ce dernier cas, tout aven, gouffre ou cavité susceptible de se prolonger en profondeur devra être systématiquement comblé par du béton.
- Les excavations liées à la réalisation de constructions,
- Les excavations liées à la création de plans d'eau,
- Les excavations liées à l'inhumation,
- Les excavations liées à la création de nouveaux axes de communication,

- L'utilisation de résidus de mâchefer d'usine d'incinération pour des travaux routiers,
- Les exploitations de matériaux non concessibles (carrières et gravières) et concessibles (mines).
- Les infiltrations d'eaux pluviales de zones urbanisées et d'axes de communication,
- Les infiltrations d'eaux usées issues de bâtiments et constructions individuels ou collectifs,
- Les centres de transit ou de traitement de déchets de toutes catégories,
- Les rejets de substances polluantes ou de matières dangereuses liées à de nouvelles activités artisanales ou industrielles notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Les rejets d'eaux résiduaires domestiques, brutes ou après traitement, y compris par infiltration, des constructions individuelles et collectives. Les systèmes d'assainissement non collectif des constructions existantes devront être contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et mis si nécessaire en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux résiduaires non domestiques brutes ou après traitement, y compris par infiltration;
- Les stockages existants ou futurs d'hydrocarbures d'un volume supérieur ou égal à 30001 et à usage non domestique,
- Les épandages de matières de vidange et de boues résiduaires,
- Les stockages de boues, composts, fumiers ...
- Les rejets d'effluents liés aux bâtiments d'élevage,
- Le parage des animaux,
- Les rejets d'effluents de serres,
- Les casses automobiles et d'aires de lavage de véhicules,
- Les implantations de canalisations souterraines transportant des eaux résiduaires industrielles ou des hydrocarbures,
- La réinjection d'eaux issues d'un doublet géothermique,
- Les transports de matières dangereuses sur la Route Départementale n° 982,
- La construction de nouvelles voies de communication et de la modification des voiries existantes. Une exception pourra être envisagée si la modification prévue permet de limiter les risques d'accidents (secteur de La Montade sur la Route Départementale n° 982 en particulier),
- La création de campings.

ARTICLE Ua-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Ua sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité (commerces et services).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que, réparation automobile, pressing, station-service, chauffage et climatisation collectifs,

service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.

- Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial la constructibilité est permise sous réserve que le plancher soit à une hauteur de 80 cm au-dessus du terrain naturel.
- Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes), tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.
- En ce qui concerne les postes de transformation électrique, la construction/mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio :

- Les travaux de défrichements de sols devront être effectués en périodes sèches en prenant toute disposition pour ne pas aggraver l'érosion des sols superficiels.
- Les remblaiements ne pourront être autorisés qu'à la condition qu'ils soient réalisés avec des matériaux exempts de substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Les stockages d'hydrocarbures à usage domestique (moins de 3 000 litres) devront être hors sol et comporter un bac de rétention d'un volume égal à 2 fois le volume stocké. Ces dispositions s'appliqueront en particulier aux stockages existants.
- Les canalisations d'eaux usées domestiques devront être étanches et assujetties à une vérification de leur étanchéité au moins tous les cinq ans,
- Des glissières de sécurité devront être mises en place au niveau de la zone accidentogène de la Route départementale n° 982 (secteur de La Montade sur le territoire de la commune de TORNAC).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile nouvelle ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE Ua-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

- Dans la zone Ua à l'exception du secteur Uaa :

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Dans le secteur Uaa :

Conformément au zonage d'assainissement, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière doit être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

- Dans l'ensemble de la zone :

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

L'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques, cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

2.2) Eaux pluviales

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

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser a minima un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration. Il convient par ailleurs de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage, nettoyage, etc.) est fortement conseillée. Toutefois, ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage : arrêté du 21 août 2008 «relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustique de mailles de 1 mm au maximum ».

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées de préférence en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux (cf. article 11).

ARTICLE Ua-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ua-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

A l'exception des balcons qui sont interdits en surplomb de l'espace public, les saillies sur l'espace public sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les saillies de toitures ne doivent pas excéder 0,60 mètres.
- Les autres saillies (linteaux, corniches, moulures, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées librement à l'alignement des voies ou en observant un retrait minimal de 2,00 mètres par rapport à l'alignement. Dans cette marge de recul, la saillie des balcons est autorisée, sans pouvoir excéder 0,60 mètres.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ;
- Lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- Lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction.

Des dispositions différentes sont admises aussi pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ua-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable :

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.
- Lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis.
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Il peut être aussi dérogé à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

ARTICLE Ua-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE Ua-9 : EMPRISE AU SOL

- Dans la zone Ua à l'exception du secteur Uaa : Non réglementé
- Dans le secteur Uaa :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0,7.

Ce CES pourra être dépassé pour la rénovation de bâtiments existants, excédant ce CES à la date d'approbation du PLU sans pouvoir créer d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE Ua-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Conditions de mesure**

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La "hauteur totale" est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

Toute construction ne peut excéder 10 mètres de hauteur et 12 mètres au faîtage pour les toitures en pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions dans leur volume existant.

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2 mètres de hauteur totale.

Les locaux techniques tolérés pour les piscines ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout.

ARTICLE Ua-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant. Les interventions doivent prendre en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnancement des façades existantes.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

Façades

Tous les éléments existants caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille, bandeaux, sculptures, encadrements, baies, appuis de baies, linteaux, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les façades des constructions en pierre nécessitant un enduit seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire, finition lissé ou taloché fin ou à "pierre vue", dans le respect des enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglôs de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune suivant ou similaire. La finition sera grattée ou talochée fin.



O40



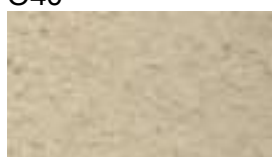
R20



R40



T10



T50



T60



T70



T80



T90

Les parements en bois brut ou de teinte naturelle peuvent être autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30% de la surface des façades.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

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

Percements et menuiseries

Sur les constructions en pierre existantes, les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique seront de forme rectangulaire à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries extérieures en bois seront de teinte naturelle ou peintes dans le respect du nuancier suivant ; les menuiseries extérieures métalliques ou en PVC seront obligatoirement peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire :

RAL 1013	RAL 6005	RAL 6028	RAL 7035
RAL 1019	RAL 6011	RAL 7001	RAL 7038
RAL 3005	RAL 6019	RAL 7004	RAL 8015
RAL 3011	RAL 6020	RAL 7015	RAL 8017
RAL 5014	RAL 6021	RAL 7016	RAL 8019

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

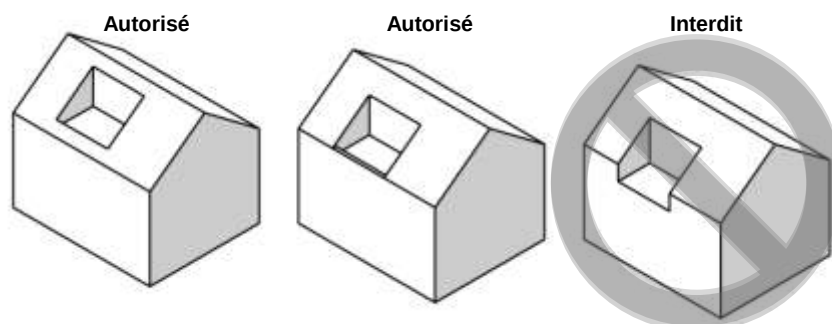
Toitures

Les toitures seront de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 30% et 35%. Les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être admises lorsque l'adaptation à la parcelle ou l'implantation à l'alignement le justifie.

Le faîtage des toitures de toute construction implantée à l'alignement doit être parallèle à celui-ci.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les terrasses de type « tropéziennes » sont admises, dans la limite de 35% de la surface de tout pan de la toiture, et sous réserve qu'elles ne créent pas de rupture ou d'ouverture dans le plan vertical de la façade et qu'elles ne conduisent pas à rompre la continuité des débords de toiture, des génoises et des lignes d'égouts.



Terrasses de type « tropéziennes »

Des loggias ou terrasses couvertes sont permises.

Les couvertures des toitures en pentes seront réalisées en tuiles canal ou similaires de teinte claire. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites.

Les génoises seront conservées ou restaurées dans le respect des compositions et mises-en-œuvre traditionnelles (2 rangs).

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Les panneaux solaires sont interdits sur les façades et pans de toiture donnant sur les voies publiques adjacentes au terrain de l'opération. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Lorsqu'ils sont en PVC, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies (chenaux, descentes, dauphins, etc.) seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Clôtures, murs de soutènement, rampes

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel. Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

- a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).
- c) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
- d) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :
 - Par un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie, éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
 - Les clôtures 100% végétales sont autorisées, elles devront être régulièrement entretenues.

- Les dispositifs grillagés peuvent être autorisés en limite séparative uniquement, sous réserve d'être doublés d'une haie vive, afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.
- Les brises-vues et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Dans les secteurs d'aléa liés au risque inondation, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives), c'est-à-dire ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

ARTICLE Ua-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Prescriptions générales

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
 - 1 place pour 40 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
 - 1,5 places de stationnement par logement de type T1 – T2,
 - Deux places de stationnement par logement de type T3,
 - Deux places de stationnement par logement de type T4 et au-dessus.
 - Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².
- Pour les constructions à usage artisanal, de commerce ou de bureaux :
 - 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par établissement.

- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
 - 1 place pour 3 chambres.

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

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Ua-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **15%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m² minimum.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

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

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (cyprès notamment) ou susceptibles d'attirer des nuisibles. Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE

ARTICLE Ua-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ARTICLE Ua-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

Caractère de la zone Ub

La zone Ub recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés de la proche périphérie du centre du village, du hameau de la Madeleine, ou des espaces d'habitat pavillonnaire plus dispersés. Il s'agit d'espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat ou mixte.

La zone Ub comporte deux secteurs :

- **Uba** caractérisé par un mode d'assainissement autonome,
- **Ube** caractérisé par une vocation mixte d'activités économiques et d'habitat

> Localisation :

Elle comprend les hameaux de la Madeleine, du Trial, du Mas Neuf, de la Flavarderie, de la Sabatier, de las Pourtariès, du Soulier, de Laucire, de Pié Palé, de Bouzène, d'Orthoux,

> Servitudes et risques majeurs :

- AC1 : De protection des monuments historiques classes ou inscrits (Château de Tornac ; Eglise),
- Aléa fort et moyen de glissement de terrain,
- Etude EXECO, aléa ruissellement (d'après MNT),
- PPRi Gardon d'Anduze,
- Aléa débordement,
- Aléa érosion des berges,
- Aléa hydrogéomorphologique,
- AS1 : Périmètre de protection éloignée du champ captant de Tornac – secteur Ube- (DUP du 21 décembre 1999),

La trame du risque inondation reportée sur les plans de zonage comprend :

- La limite du PPR« Périmètre Gardon d'Anduze» ;
- La limite de la crue historique de 2002, qui lui est supérieure par endroits;
- La limite de l'étude hydrogéomorphologique.

>Contraintes sanitaires :

- Périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio (Pas de DUP),
- Périmètre de protection rapprochée du captage de la Madeleine (Pas de DUP),

> Protection du patrimoine :

Le chêne de La Molière constitue une entité végétale à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, la zone Ub comprend plusieurs éléments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés dans le cadre de l'analyse des dents creuses et des capacités de réinvestissement et faisant l'objet d'une trame spécifique.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ub sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article Ub-2 ci-après.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement autres que celles mentionnées à l'article Ub-2 ci-après.
- Les carrières et exploitations du sous-sol.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les constructions nouvelles au sein des parcelles protégées au titre de l'article L 151-19° du CU.
- Pour la prise en compte des risques d'érosion de berges, il est interdit l'édification de toute construction dans le franc-bord de 20 mètres de large compté de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux, fossés et talwegs sur l'ensemble du chevelu hydraulique répertorié sur la commune.
- Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial, les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans.

En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 20 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio :

- Les affouillements, excavations, terrassements non remblayés, remblayés ou partiellement remblayés à l'exception des terrassements de faible extension (moins de 20 m) et de faible profondeur (moins de 1 m). Dans ce dernier cas, tout aven, gouffre ou cavité susceptible de se prolonger en profondeur devra être systématiquement comblé par du béton.
- Les excavations liées à la réalisation de constructions,
- Les excavations liées à la création de plans d'eau,
- Les excavations liées à l'inhumation,
- Les excavations liées à la création de nouveaux axes de communication,
- L'utilisation de résidus de mâchefer d'usine d'incinération pour des travaux routiers,
- Les exploitations de matériaux non concessibles (carrières et gravières) et concessibles (mines).
- Les infiltrations d'eaux pluviales de zones urbanisées et d'axes de communication,
- Les infiltrations d'eaux usées issues de bâtiments et constructions individuels ou collectifs,
- Les centres de transit ou de traitement de déchets de toutes catégories,
- Les rejets de substances polluantes ou de matières dangereuses liées à de nouvelles activités artisanales ou industrielles notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Les rejets d'eaux résiduaires domestiques, brutes ou après traitement, y compris par infiltration, des constructions individuelles et collectives. Les systèmes d'assainissement non collectif des constructions existantes devront être contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et mis si nécessaire en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux résiduaires non domestiques brutes ou après traitement, y compris par infiltration;
- Les stockages existants ou futurs d'hydrocarbures d'un volume supérieur ou égal à 30001 et à usage non domestique,
- Les épandages de matières de vidange et de boues résiduaires,
- Les stockages de boues, composts, fumiers ...
- Les rejets d'effluents liés aux bâtiments d'élevage,
- Le parage des animaux,
- Les rejets d'effluents de serres,
- Les casses automobiles et d'aires de lavage de véhicules,
- Les implantations de canalisations souterraines transportant des eaux résiduaires industrielles ou des hydrocarbures,
- La réinjection d'eaux issues d'un doublet géothermique,
- Les transports de matières dangereuses sur la Route Départementale n° 982,
- La construction de nouvelles voies de communication et de la modification des voiries existantes. Une exception pourra être envisagée si la modification prévue permet de limiter les risques d'accidents (secteur de La Montadè sur la Route Départementale n° 982 en particulier),
- La création de campings.

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Madeleine:

- La réalisation de nouveau forage autres que ceux nécessaires à l'alimentation du Syndicat d'Adduction d'Eau de l'Avène;
- Toute Installation Classée pour la Protection de l'Environnement;
- Toute exploitation de carrière ou gravière;
- Tout dépôt, épandage ou rejets d'eaux usées ou de produits liés au traitement des eaux usées hormis ceux issus des dispositifs d'assainissement non collectif existant dans la mesure où ils auront été contrôlés et mis en conformité réglementaire et leur entretien sera réalisé régulièrement;
- Tout épandage de boue de vidange, de station de traitement d'effluents de toute nature, de stations d'épuration d'eaux usées urbaines, de surplus agricole et de rejets d'effluents de serres;
- Tout dépôt d'ordure ménagère, centre de transit, de traitement, de broyage ou de tri de déchets, dépôt de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrant, de métaux, de carcasses de véhicules;
- Tout dépôt ou dispositif de stockage non domestique et toute canalisation de produits nuisibles à la qualité de l'eau.
- Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures des particuliers seront aériens, limités à 3000 litres et équipés de bacs de rétention d'un volume supérieur ou égal à 1,5 de volume stocké;
- Toutes installations de stockage et/ou traitement de déchets industriels, encombrants, de métaux et de véhicules;
- L'installation de cimetière et d'aires de camping ou de caravanning;
- La circulation de véhicules transportant des matières dangereuses pour l'Environnement sur la RD366;
- Tout rejet (hormis les eaux de ruissellement non polluées issues de surface très limitées, inférieure à 100 m²) dans des gouffres ou avens existants.
- Le stockage de produits phytosanitaires (pesticides) sera interdit au droit de la plaine alluviale inondable. Il en sera de même pour les zones de nettoyage et remplissage des cuves des pulvérisateurs.

Risque inondation :

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans. En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.

ARTICLE Ub-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone Ub :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité (services et commerces).
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement nécessaires aux services publics ou concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.
- En ce qui concerne les postes de transformation électrique, la construction/mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur.

Dans le secteur Ube :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement.

Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial la constructibilité est permise sous réserve que le plancher soit à une hauteur de 80 cm au-dessus du terrain naturel.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes), tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio :

- Les travaux de défrichements de sols devront être effectués en périodes sèches en prenant toute disposition pour ne pas aggraver l'érosion des sols superficiels.
- Les remblaiements ne pourront être autorisés qu'à la condition qu'ils soient réalisés avec des matériaux exempts de substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Les stockages d'hydrocarbures à usage domestique (moins de 3 000 litres) devront être hors sol et comporter un bac de rétention d'un volume égal à 2 fois le volume stocké. Ces dispositions s'appliqueront en particulier aux stockages existants.

- Les canalisations d'eaux usées domestiques devront être étanches et assujetties à une vérification de leur étanchéité au moins tous les cinq ans,
- Des glissières de sécurité devront être mises en place au niveau de la zone accidentogène de la Route départementale n° 982 (secteur de La Montade sur le territoire de la commune de TORNAC).

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au périmètre de protection éloignée du champ captant de Tornac :

A l'intérieur de ce périmètre de protection éloignée, la réglementation générale concernant la protection des eaux superficielles et souterraines devra être scrupuleusement observée. En particulier, les opérations de boisement, déboisement ou modifications du lit du Gardon ou de l'Ourne ne devront pas altérer la qualité de l'eau de la nappe ou diminuer sa puissance.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Madeleine :

- La construction ou la modification de voies de communication (l'utilisation de résidus de mâchefer d'usine d'incinération sera interdite);
- La découverte de cavité, aven ou gouffre qui devra faire l'objet d'une déclaration, suivi d'une éventuelle exploration, avant mise en protection par clôture ou colmatage si nécessaire);
- Le transport de matières dangereuses sur la RD366.
- La réalisation de nouveau forage (qui devra faire l'objet d'un suivi hydrogéologique et technique);
- La réalisation de tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif;
- Les stockages d'hydrocarbure à usage domestique lesquels devront être hors sol, limités à 3000 litres, et disposer d'un bac de rétention d'un volume supérieur à 1.5 fois le volume d'hydrocarbures stockés;
- Les aires de lavage de véhicules et casses automobiles, lesquelles seront interdites sauf si les eaux ruisselant sur des surfaces imperméabilisées peuvent être récupérées dans des bassins de stockage adaptés et munis de système d'abattement de la charge polluante;
- Le transport de matière dangereuse, lequel devra être limité au maximum;
- Un contrôle et une mise aux normes éventuelle des aires de remplissage ou de lavage des pulvérisateurs existants utilisés pour le traitement des cultures seront recommandés.

Les principaux gouffres et avens existants devront être clôturés afin d'éviter toutes chutes d'animaux. L'accès à ces cavités ne fera l'objet d'aucune restriction particulière dans la mesure où il permet d'obtenir un retour d'information d'éventuelle pollution (dépôts sauvages, charognes, ...) de la part des spéléologues. On recommandera la mise en place à l'entrée de ces cavités, d'un panneau informant de l'existence d'un périmètre de protection et de l'obligation de signalisation de toutes traces de pollution identifiée dans la mairie concernée.

Risque inondation :

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans.

En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile nouvelle ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE Ub-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement**2.1) Eaux usées**

- Dans la zone Ub à l'exception du secteur Uba :

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Dans le secteur Uba :

Conformément au zonage d'assainissement, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière doit être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

- Dans l'ensemble de la zone :

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

L'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques, cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

2.2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués

de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser a minima un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration. Il convient par ailleurs de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage, nettoyage, etc.) est fortement conseillée. Toutefois, ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage : arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustique de mailles de 1 mm au maximum ».

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées de préférence en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

ARTICLE Ub-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ub-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

A l'exception des balcons qui sont interdits en surplomb de l'espace public, les saillies sur l'espace public sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les saillies de toitures ne doivent pas excéder 0,60 mètres.
- Les autres saillies (linteaux, corniches, moulures, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées librement à l'alignement des voies ou en observant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à l'alignement. Dans cette marge de recul, la saillie des balcons est autorisée, sans pouvoir excéder 0,80 mètres.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ;
- Lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- Lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction.

Des dispositions différentes sont admises aussi pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ube:

L'implantation des constructions en limite de propriété est interdite.
La longueur des constructions doit être égale à la hauteur.

Dans le secteur Ube:

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant un recul minimum défini comme suit :

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

Il peut être aussi dérogé à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots. Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m.

ARTICLE Ub-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

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

La distance entre 2 bâtiments d'habitation situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4 m.

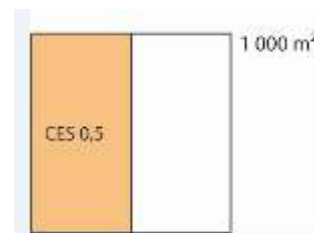
ARTICLE Ub-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée à condition de préserver un minimum de 40% de la superficie du terrain d'assiette en pleine terre en compatibilité avec l'article Ub-13 ci-après.

- Dans le secteur Uba :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0,5

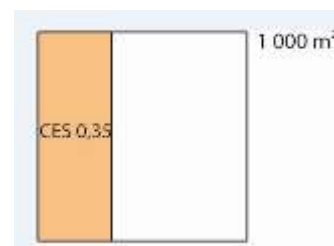
Ce CES pourra être dépassé pour la rénovation de bâtiments existants, excédant ce CES à la date d'approbation du PLU sans pouvoir créer d'emprise au sol supplémentaire.



- Dans le secteur Ube :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0,35

Ce CES pourra être dépassé pour la rénovation de bâtiments existants, excédant ce CES à la date d'approbation du PLU sans pouvoir créer d'emprise au sol supplémentaire.



ARTICLE Ub-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

Toute construction ne peut excéder 7,00 mètres de hauteur et 9,00 mètres au faîtage pour les toitures en pente. Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les locaux techniques tolérés pour les piscines ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout.

ARTICLE Ub-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. Notamment, dans le secteur Ube, les constructions à vocation économique directement visibles depuis la RD907 doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des constructions anciennes voisines.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant. Les interventions doivent prendre en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnancement des façades existantes.

Afin de garantir un caractère d'ensemble du centre élargi, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

Façades

Tous les éléments existants caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille, bandeaux, sculptures, encadrements, baies, appuis de baies, linteaux, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les façades des constructions en pierre nécessitant un enduit seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire, finition lissé ou taloché fin ou à "pierre vue", dans le respect des enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune suivant ou similaire. La finition sera grattée ou talochée fin.



O40



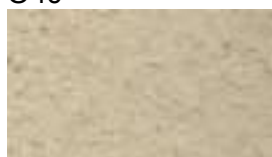
R20



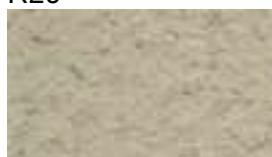
R40



T10



T50



T60



T70



T80



T90

Les parements en bois brut ou de teinte naturelle peuvent être autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30% de la surface des façades.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

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

Percements et menuiseries

Sur les constructions en pierre existantes, les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique seront de forme rectangulaire à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries extérieures en bois seront de teinte naturelle ou peintes dans le respect du nuancier suivant ; les menuiseries extérieures métalliques ou en PVC seront obligatoirement peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire :

RAL 1013	RAL 6005	RAL 6028	RAL 7035
RAL 1019	RAL 6011	RAL 7001	RAL 7038
RAL 3005	RAL 6019	RAL 7004	RAL 8015
RAL 3011	RAL 6020	RAL 7015	RAL 8017
RAL 5014	RAL 6021	RAL 7016	RAL 8019

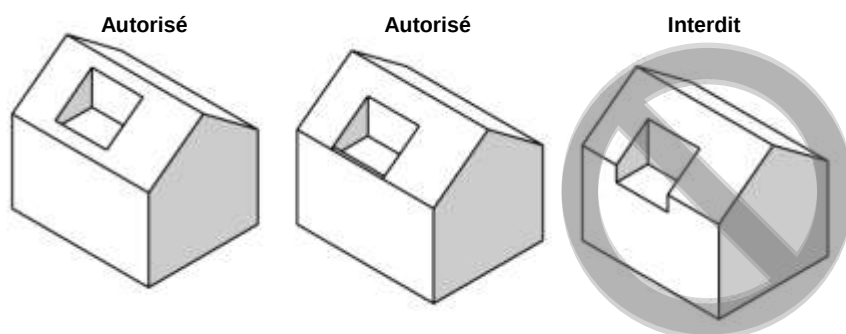
Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

Toitures

Les toitures recevant une couverture en tuiles seront de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 30% et 35%.

Les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être admises lorsque l'adaptation à la parcelle ou l'implantation à l'alignement le justifie.

Les terrasses de type « tropéziennes » sont admises sous réserve qu'elles ne créent pas de rupture ou d'ouverture dans le plan vertical de la façade et qu'elles ne conduisent pas à rompre la continuité des débords de toiture, des génoises et des lignes d'égouts.



Terrasses de type « tropéziennes »

Les couvertures des toitures en pentes seront réalisées en tuiles canal ou similaires de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » sont interdites. Les tuilles vieillies artificiellement sont autorisées.

Des loggias ou terrasses couvertes sont permises.

Les toitures terrasses sont autorisées en tant qu'éléments de raccordement entre toitures ou lorsqu'elles sont accessibles de plain-pied.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vantelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Lorsqu'ils sont en PVC, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies (chenaux, descentes, dauphins, etc.) seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Clôtures, murs de soutènement, rampes

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel. Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

c) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie, éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
- Les clôtures 100% végétales sont autorisées, elles devront être régulièrement entretenues.
- Les dispositifs grillagés peuvent être autorisés en limite séparative uniquement, sous réserve d'être doublés d'une haie vive, afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.
- Les brises-vues et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Dans les secteurs d'aléa liés au risque inondation, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives), c'est-à-dire ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

ARTICLE Ub-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Prescriptions générales

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
 - Une place de stationnement par logement de type T1 – T2,
 - Une place et demie de stationnement par logement de type T3,
 - Deux places de stationnement par logement de type T4 et au-dessus.
 - Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente sera augmenté de 10% dès lors que l'opération comprend plus de 4 logements, les places correspondant à ces 10% seront banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.
 - Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m², déduction faite des aires de manœuvre.
- Pour les constructions à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'entrepôt :
 - 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par établissement.

- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
 - 1 place pour 3 chambres.
- Pour les établissements recevant du public n'entrant pas dans le cadre des constructions décrites ci-avant :
- Au moins une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies
- Pour les opérations d'ensemble supérieures à 1500m² de surface de plancher, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (type Evergreen ou similaire.)

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

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Ub-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **30%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m² minimum.

Au moins 30% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

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

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (cyprès notamment) ou susceptibles d'attirer des nuisibles. Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

Dans le secteur Ube :

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact de la zone Ub et de la zone 1AUe.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE

ARTICLE Ub-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ARTICLE Ub-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Caractère de la zone Ue

La zone Ue recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés, correspondant au secteur de la cave coopérative, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation principalement économique.

La zone Ue est caractérisée par un mode d'assainissement autonome.

>Localisation :

Elle concerne uniquement le secteur de la Bruguière.

> Servitudes et risques majeurs :

- Etude EXECO, aléa ruissellement (d'après MNT),

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ue sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement autres que celles mentionnées à l'article Ue-2 ci-après ;
- Les carrières et exploitations du sous-sol.
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;
- Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées par l'étude EXZECO : seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article Ue2, dans son paragraphe relatif à l'intégration de l'aléa issu de l'étude EXZECO.
- Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial, les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.
- Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans. En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.

ARTICLE Ue-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Ue sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement et autorisation à vocation économique ou d'équipement public.
- En ce qui concerne les postes de transformation électrique, la construction/mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur.

Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial la constructibilité est permise sous réserve que le plancher soit à une hauteur de 80 cm au-dessus du terrain naturel.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées par l'étude EXZECO l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20m² de surface de plancher au total (surface du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. + 20 m² maximum).

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes), tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile nouvelle ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE Ue-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière doit être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

L'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques, cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

2.2) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser a minima un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration. Il convient par ailleurs de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage, nettoyage, etc.) est fortement conseillée. Toutefois, ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage : arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustique de mailles de 1 mm au maximum ».

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

ARTICLE Ue-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ue-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les façades peuvent présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :

- l'aménagement d'accès.
- pour tout autre motif technique lié à la destination des constructions

NB : L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer d'une largeur égale ou supérieure à 6,00 mètres ouvertes à la circulation publique.

Les nouvelles constructions doivent observer un recul de 5 mètres.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ue-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 5,00 mètres.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots.

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m.

ARTICLE Ue-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

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

La distance entre 2 bâtiments ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ue-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée à condition de préserver un minimum de 25% de la superficie du terrain d'assiette en pleine terre en compatibilité avec l'article Ue-13 ci-après.

ARTICLE Ue-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

La hauteur hors tout des nouvelles constructions ne peut excéder 10,00 mètres.

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

ARTICLE Ue-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

Façades

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

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Les bardages extérieurs métalliques seront obligatoirement uniformisés et peints selon les teintes suivantes ou similaires :

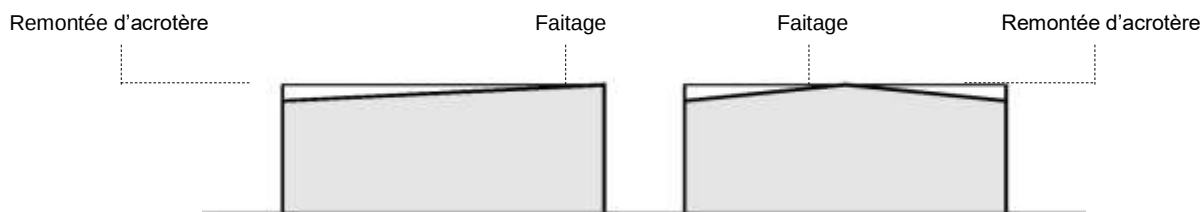
Teinte principale	Teinte secondaire
RAL 7038	RAL 3011

Toitures

Tout type de toiture est autorisé.

Les toitures en pente seront obligatoirement couvertes de tuiles ; elles seront de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 30% et 35%. Les tuiles employées seront de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites.

Les toitures à faible pente sont tolérées : les matériaux de couverture seront « couleur tuile ». Les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique ci-dessous)



Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Clôtures, murs de soutènement, rampes

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel. Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

- a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).
- c) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
- d) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :
 - Par un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie, éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
 - Les clôtures 100% végétales sont autorisées, elles devront être régulièrement entretenues.
 - Les dispositifs grillagés peuvent être autorisés en limite séparative uniquement, sous réserve d'être doublés d'une haie vive, afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.
 - Les brises-vues et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Dans les secteurs d'aléa liés au risque inondation, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives), c'est-à-dire ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

ARTICLE Ue-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**1) Prescriptions générales**

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'entrepôt :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par établissement.
- Pour les établissements recevant du public n'entrant pas dans le cadre des constructions décrites ci avant au moins une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies
- Pour les opérations d'ensemble supérieures à 1500 m² de surface de plancher, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (type Evergreen ou similaire.)

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

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Ue-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **25%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m2 minimum.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

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

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (cyprès notamment) ou susceptibles d'attirer des nuisibles. Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

Sauf contre-indication liée à la préservation du libre écoulement des eaux, des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites d'unité foncière au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE

ARTICLE Ue-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ARTICLE Ue-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa

Caractère de la zone 1AUa

La zone 1AUa recouvre des espaces de la commune pas ou partiellement équipés, situés en périphérie immédiate du cœur de village aux abords de la mairie, qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

A ce titre, l'occupation et l'utilisation des sols de la zone devront être compatibles avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°3), tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte où habitat, commerces et services se côtoient.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

> Localisation :

Elle comprend le hameau de Pié Palet,

> Servitudes et risques majeurs :

- AC1 : De protection des monuments historiques classes ou inscrits (Château de Tornac ; Eglise),
- Etude EXECO, aléa ruissellement (d'après MNT),

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUa-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUa sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement autres que celles mentionnées à l'article 1AUa-2 ci-après.
- Les carrières et exploitations du sous-sol.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans. En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.
- Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial, les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

ARTICLE 1AUa-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 1AUa sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et la rénovation des équipements publics existants,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que pressing, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.
- En ce qui concerne les postes de transformation électrique, la construction/mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur.

Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial la constructibilité est permise sous réserve que le plancher soit à une hauteur de 80 cm au-dessus du terrain naturel.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes), tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile nouvelle ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE 1AUa-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement**2.1) Eaux usées**

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

L'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques, cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

2.2) Eaux pluviales

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

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser a minima un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration. Il convient par ailleurs de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage, nettoyage, etc.) est fortement conseillée. Toutefois, ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage : arrêté du 21 août 2008 «relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment

concernant l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustique de mailles de 1 mm au maximum ».

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux (cf. article 11)..

ARTICLE 1AUa-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUa-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

A l'exception des balcons qui sont interdits en surplomb de l'espace public, les saillies sur l'espace public sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les saillies de toitures ne doivent pas excéder 0,60 mètres.
- Les autres saillies (linteaux, corniches, moulures, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées librement à l'alignement des voies ou en observant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement. Dans cette marge de recul, la saillie des balcons est autorisée, sans pouvoir excéder 0,60 mètres.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin existant ou projeté,
- Lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction.

Des dispositions différentes sont admises aussi pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUa-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable :

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.
- Lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis.
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

Il peut être aussi dérogé à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots.

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 1AUa-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

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

La distance entre 2 bâtiments d'habitation situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUa-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée à condition de préserver un minimum de 20% de la superficie du terrain d'assiette en pleine terre en compatibilité avec l'article 1AUa-13 ci-après.

ARTICLE 1AUa-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Conditions de mesure**

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

Toute construction ne peut excéder 9 mètres de hauteur et 10 mètres au faîtage pour les toitures en pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions dans leur volume existant.

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2 mètres de hauteur totale.

Les locaux techniques tolérés pour les piscines ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout.

ARTICLE 1AUa-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant.

Les interventions doivent prendre en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnancement des façades existantes.

Afin de garantir un caractère d'ensemble du centre élargi, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

Façades

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune suivant ou similaire. La finition sera grattée ou talochée fin.



O40



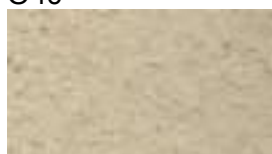
R20



R40



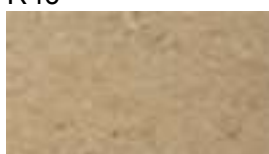
T10



T50



T60



T70



T80



T90

Les parements en bois brut ou de teinte naturelle peuvent être autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30% de la surface des façades.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

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

Percements et menuiseries

Les menuiseries extérieures en bois seront de teinte naturelle ou peintes dans le respect du nuancier suivant ; les menuiseries extérieures métalliques ou en PVC seront obligatoirement peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire :

RAL 1013	RAL 6005	RAL 6028	RAL 7035
RAL 1019	RAL 6011	RAL 7001	RAL 7038
RAL 3005	RAL 6019	RAL 7004	RAL 8015
RAL 3011	RAL 6020	RAL 7015	RAL 8017
RAL 5014	RAL 6021	RAL 7016	RAL 8019

Les menuiseries blanches sont tolérées.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

Toitures

Les toitures recevant une couverture en tuiles seront de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 30% et 35%.

Les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être admises lorsque l'adaptation à la parcelle ou l'implantation à l'alignement le justifie.

Les terrasses de type « tropéziennes » sont admises sous réserve qu'elles ne créent pas de rupture ou d'ouverture dans le plan vertical de la façade et qu'elles ne conduisent pas à rompre la continuité des débords de toiture, des génoises et des lignes d'égouts.

Les couvertures des toitures en pentes seront réalisées en tuiles canal ou similaires de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites.

Des loggias ou terrasses couvertes sont permises.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les bâtiments publics.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Les panneaux solaires sont interdits en façade.

Lorsqu'ils sont en PVC, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies (chenaux, descentes, dauphins, etc.) seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Clôtures, murs de soutènement, rampes

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel. Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

- a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).
- c) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
- d) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :
 - Par un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie, éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
 - Les clôtures 100% végétales sont autorisées, elles devront être régulièrement entretenues.
 - Les dispositifs grillagés peuvent être autorisés en limite séparative uniquement, sous réserve d'être doublés d'une haie vive, afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.
 - Les brises-vues et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Dans les secteurs d'aléa liés au risque inondation, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives), c'est-à-dire ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

ARTICLE 1AUa-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**1) Prescriptions générales**

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
 - 1 place pour 40 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par logement.
 - Afin d'accueillir les visiteurs, 1 place supplémentaire doit être prévue par tranche de 2 logements,
- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
 - 1,5 places de stationnement par logement de type T1 – T2,
 - 2 places de stationnement par logement de type T3,
 - 2 places de stationnement par logement de type T4 et au-dessus.
 - Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².
 - Afin d'accueillir les visiteurs, 1 place supplémentaire doit être prévue par tranche de deux logements,
- Pour les constructions à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'entrepôt :
 - 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par établissement.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
 - 1 place pour 3 chambres.

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE 1AUa-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **20%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m² minimum.

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage environnant. Des aménagements végétaux de qualité doivent être prévus afin d'atteindre l'objectif d'harmonisation précité.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (cyprès notamment) ou susceptibles d'attirer des nuisibles. Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE

ARTICLE 1AUa-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUa-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

Caractère de la zone 1AUe

La zone 1AUe recouvre des espaces de la commune non urbanisés, correspondant au secteur de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée (hameau de La Madeleine), où les équipements publics existants ou en cours de réalisation n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

A ce titre, l'occupation et l'utilisation des sols de la zone devront être compatibles avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°3), tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Il s'agit d'une zone à vocation principalement économique.

> Localisation :

Elle comprend le hameau de la Madeleine,

> Servitudes et risques majeurs :

- Etude EXECO, aléa ruissellement (d'après MNT),

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUe sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement autres que celles mentionnées à l'article 1AUe-2 ci-après ;
- Les carrières et exploitations du sous-sol.
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;
- Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans. En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.
- Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial, les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans.

ARTICLE 1AUe-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 1AUe sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement à vocation économique ou d'équipement public.
- Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial la constructibilité est permise sous réserve que le plancher soit à une hauteur de 80 cm au-dessus du terrain naturel.
- En ce qui concerne les postes de transformation électrique, la construction/mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret

du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes), tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe -3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

Aucun nouvel accès sur la RD 907 n'est autorisé.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile nouvelle ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe -4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 1AUe -5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe -6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les façades peuvent présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :

- l'aménagement d'accès.
- pour tout autre motif technique lié à la destination des constructions

NB : L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer d'une largeur égale ou supérieure à 6 mètres ouvertes à la circulation publique.

Les nouvelles constructions doivent observer un recul de 5 mètres.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUe -7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AUe-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE

**ARTICLE 1AUe-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUe-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE
COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone A

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

La zone A correspond donc à la zone à vocation agricole de la commune, qu'il convient également de préserver au titre de son potentiel environnemental et paysager.

Dans la zone A, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend un secteur **Ap** où, dans un objectif de préservation paysagère et agronomique, toute construction est interdite.

> Localisation :

La zone agricole comprend la plaine du Gardon (secteurs de Bellefont et de la Madeleine), la plaine de l'Ourne (Ourne, Las Pourtaries, la Valentine), les Costes, la plaine d'Aspères, la plaine de Pelisson ainsi que des secteurs enserrés au sein de la zone naturelle (Lou Cres ; Las Planas).

> Servitudes et risques majeurs :

- Servitude AS1 : périmètre de protection immédiate, périmètre de protection rapprochée, périmètre de protection éloignée du champ captant de Tornac (DUP du 21 décembre 1999),
- Servitude AS1 : périmètre de protection éloignée du puits de Lézan (DUP de 1975),
- Servitude I4 : zone de prudence vis-à-vis des lignes électriques,
- Servitude AC1 : protection des monuments historiques classés ou inscrits
- Aléa érosion des berges,
- Aléa débordement,
- Aléa moyen glissement de terrain
- Aléa fort glissement de terrain,
- PPRi Gardon d'Anduze,
- Atlas hydrogéomorphologique des zones inondables,
- Aléa faible risque gonflement d'argile,

Zone A		G	U	AU	A	N
---------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

- Aléa fort risque gonflement d'argile,
- Etude EXECO, aléa ruissellement (d'après MNT),

La trame du risque inondation reportée sur les plans de zonage comprend :

- La limite du PPR« Périmètre Gardon d'Anduze» ;
- La limite de la crue historique de 2002, qui lui est supérieure par endroits;
- La limite de l'étude hydrogéomorphologique.

> Contraintes sanitaires :

- Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de la Madeleine (Pas de DUP),
- Périmètre de protection rapproché du captage de la Gardio (Pas de DUP),
- Périmètre de protection éloignée du champ captant de Tornac,
- Périmètre de protection éloignée du puits de Lézan.

> Protection du patrimoine :

La zone A comprend des entités végétales à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. :

- Alignements de platanes le long de la D 907 (Mas de La Pompe, Mas de Beau),
- Alignements de platanes le long de la D 982,
- Pin du hameau de la Molière (1),
- Cèdre du hameau de Piépalet (2),
- Trois platanes de la Roque,
- Chêne de Prunierous,
- Prieuré Saint-Etienne

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article A-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article A-2 ci-après.
- Les constructions destinées aux bureaux autres que celles visées à l'article A-2 ci-après.
- Les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article A-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'artisanat.

Zone A		G	U	AU	A	N
---------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles visées à l'article A-2 ci-après.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article A-2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement autres que celles visées à l'article A-2 ci-après.
- Les carrières et exploitations du sous-sol.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article A-2 ci-après, sans préjudice des règles visées au paragraphe suivant.
- La démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 2.
- Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans. En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio :

- Les affouillements, excavations, terrassements non remblayés, remblayés ou partiellement remblayés à l'exception des terrassements de faible extension (moins de 20 m) et de faible profondeur (moins de 1 m). Dans ce dernier cas, tout aven, gouffre ou cavité susceptible de se prolonger en profondeur devra être systématiquement comblé par du béton.
- Les excavations liées à la réalisation de constructions,
- Les excavations liées à la création de plans d'eau,
- Les excavations liées à l'inhumation,
- Les excavations liées à la création de nouveaux axes de communication,
- L'utilisation de résidus de mâchefer d'usine d'incinération pour des travaux routiers,
- Les exploitations de matériaux non concessibles (carrières et gravières) et concessibles (mines).
- Les infiltrations d'eaux pluviales de zones urbanisées et d'axes de communication,
- Les infiltrations d'eaux usées issues de bâtiments et constructions individuels ou collectifs,
- Les centres de transit ou de traitement de déchets de toutes catégories,
- Les rejets de substances polluantes ou de matières dangereuses liées à de nouvelles activités artisanales ou industrielles notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Les rejets d'eaux résiduaires domestiques, brutes ou après traitement, y compris par infiltration, des constructions individuelles et collectives. Les systèmes d'assainissement non collectif des constructions existantes devront être contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et mis si nécessaire en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux résiduaires non domestiques brutes ou après traitement, y compris par infiltration;
- Les stockages existants ou futurs d'hydrocarbures d'un volume supérieur ou égal à 30001 et à usage non domestique,

Zone A		G	U	AU	A	N
---------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

- Les épandages de matières de vidange et de boues résiduaires,
- Les stockages de boues, composts, fumiers ...
- Les rejets d'effluents liés aux bâtiments d'élevage,
- Le parage des animaux,
- Les rejets d'effluents de serres,
- Les casses automobiles et d'aires de lavage de véhicules,
- Les implantations de canalisations souterraines transportant des eaux résiduaires industrielles ou des hydrocarbures,
- La réinjection d'eaux issues d'un doublet géothermique,
- Les transports de matières dangereuses sur la Route Départementale n° 982,
- La construction de nouvelles voies de communication et de la modification des voiries existantes. Une exception pourra être envisagée si la modification prévue permet de limiter les risques d'accidents (secteur de La Montadè sur la Route Départementale n° 982 en particulier),
- La création de campings.

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans.

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection immédiate du champ captant de Tornac:

Sont interdits tous dépôts, installations, et activités autres que ceux strictement nécessaires à la surveillance et à l'entretien des captages et des équipements y afférent.

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du champ captant de Tornac:

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières;
- La construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles;
- Le stockage d'engrais et de tous produits reconnus toxiques et destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle;
- L'implantation de canalisations d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle;
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, autres que celles réservées à des usages domestiques, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment;
- L'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés;
- Les constructions superficielles ou souterraines, lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle;
- Le parage des animaux ;
- Les cultures vivrières intensives (serres).

Zone A						G	U	AU	A	N
--------	--	--	--	--	--	---	---	----	----------	---

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Madeleine:

- La réalisation de nouveau forage autres que ceux nécessaires à l'alimentation du Syndicat d'Adduction d'Eau de l'Avène;
- Toute Installation Classée pour la Protection de l'Environnement;
- Toute exploitation de carrière ou gravière;
- Tout dépôt, épandage ou rejets d'eaux usées ou de produits liés au traitement des eaux usées hormis ceux issus des dispositifs d'assainissement non collectif existant dans la mesure où ils auront été contrôlés et mis en conformité réglementaire et leur entretien sera réalisé régulièrement;
- Tout épandage de boue de vidange, de station de traitement d'effluents de toute nature, de stations d'épuration d'eaux usées urbaines, de surplus agricole et de rejets d'effluents de serres;
- Tout dépôt d'ordure ménagère, centre de transit, de traitement, de broyage ou de tri de déchets, dépôt de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrant, de métaux, de carcasses de véhicules;
- Tout dépôt ou dispositif de stockage non domestique et toute canalisation de produits nuisibles à la qualité de l'eau.
- Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures des particuliers seront aériens, limités à 3000 litres et équipés de bacs de rétention d'un volume supérieur ou égal à 1,5 de volume stocké;
- Toutes installations de stockage et/ou traitement de déchets industriels, encombrants, de métaux et de véhicules;
- L'installation de cimetière et d'aires de camping ou de caravanning;
- La circulation de véhicules transportant des matières dangereuses pour l'Environnement sur la RD366;
- Tout rejet (hormis les eaux de ruissellement non polluées issues de surface très limitées, inférieure à 100 m2) dans des gouffres ou avens existants.
- Le stockage de produits phytosanitaires (pesticides) sera interdit au droit de la plaine alluviale inondable. Il en sera de même pour les zones de nettoyage et remplissage des cuves des pulvérisateurs.

Dans le secteur Ap :

- Toute nouvelle construction autre que celles visées à l'article A-2 ci-après.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont limitativement autorisées en zone A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs 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 ».

Zone A		G	U	AU	A	N
---------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole,
- Le changement de destination des bâtiments existants désignés sur les documents graphiques et sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement nécessaires à l'activité agricole.
- Les extensions des habitations existantes sont limitées à 40 m² de la surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- La construction et la maintenance d'ouvrages électriques,
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o Que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² (existant + extension + annexes à l'habitation) et qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et nécessaire à leur fonctionnement,
 - o Qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes et autorisées dans la zone à condition :
 - o Qu'elles soient limitées à un bâtiment,
 - o Qu'elles soient sur la même unité foncière et qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment d'habitation,
 - o Que la surface de plancher n'excède pas 40 m²,
 - o Que les piscines liées à l'habitation respectent les conditions énumérées précédemment,
- La démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial, les bâtiments agricoles sont autorisés jusqu'à 600 m² ainsi que les extensions modérées des bâtiments existants.
- En ce qui concerne les postes de transformation électrique, la construction/mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur.

Dans l'ensemble du secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les serres de production,

Dans l'ensemble de la zone, la reconstruction n'est pas autorisée après destruction liée au risque inondation.

Dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.

Les travaux portant sur les éléments de paysage, les monuments et autres constructions d'intérêt repérés sur les documents graphiques (L.151-19 du CU) ne doivent pas avoir pour effet de les supprimer ou d'en altérer l'aspect et sont soumis à déclaration préalable.

A l'intérieur de ce périmètre de protection éloignée, la réglementation générale concernant la protection des eaux superficielles et souterraines devra être scrupuleusement observée. En particulier, les opérations de boisement, déboisement ou modifications du lit du Gardon ou de l'Ourne ne devront pas altérer la qualité de l'eau de la nappe ou diminuer sa puissance.

- La construction ou la modification de voies de communication (l'utilisation de résidus de mâchefer d'usine d'incinération sera interdite);
- La découverte de cavité, aven ou gouffre qui devra faire l'objet d'une déclaration, suivi d'une éventuelle exploration, avant mise en protection par clôture ou colmatage si nécessaire);
- Le transport de matières dangereuses sur la RD366.
- La réalisation de nouveau forage (qui devra faire l'objet d'un suivi hydrogéologique et technique);
- La réalisation de tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif;
- Les stockages d'hydrocarbure à usage domestique lesquels devront être hors sol, limités à 3000 litres, et disposer d'un bac de rétention d'un volume supérieur à 1.5 fois le volume d'hydrocarbures stockés;
- Les aires de lavage de véhicules et casses automobiles, lesquelles seront interdites sauf si les eaux ruisselant sur des surfaces imperméabilisées peuvent être récupérées dans des bassins de stockage adaptés et munis de système d'abattement de la charge polluante;
- Le transport de matière dangereuse, lequel devra être limité au maximum;
- Un contrôle et une mise aux normes éventuelle des aires de remplissage ou de lavage des pulvérisateurs existants utilisés pour le traitement des cultures seront recommandés.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au périmètre de protection éloignée du captage de la Madeleine:

A l'intérieur des limites proposées pour ce périmètre, la réglementation nationale en vigueur devra être suivie scrupuleusement et des dispositions devront être prises avant de créer toute activité analogue à celles interdites dans le Périmètres de Protection Rapprochée à sensibilité normale et haute. Les principaux gouffres et avens existant devront être clôturés afin d'éviter toutes chutes d'animaux. L'accès à ces cavités ne fera l'objet d'aucune restriction particulière dans la mesure où il permet d'obtenir un retour d'information de la part des spéléologues d'éventuelle pollution (dépôts sauvages, charogne, ...). On recommandera la mise en place à l'entrée de ces cavités,

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile nouvelle ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 6,00 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.

Zone A				G	U	AU	A	N
---------------	--	--	--	----------	----------	-----------	----------	----------

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

L'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques, cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

2.2) Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser a minima un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration. Il convient par ailleurs de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage, nettoyage, etc.) est fortement conseillée. Toutefois, ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage : arrêté du 21 août 2008 «relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustique de mailles de 1 mm au maximum ».

S'il n'y a pas raccordement à un réseau pluvial existant, un dossier loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) est nécessaire dès lors que la superficie de l'opération augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à un hectare.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 6,00 mètres.

Les constructions seront édifiées :

- en recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 907 ;
- en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 982 ;
- en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 35 ;
- en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 435.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles qui sont prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec le paysage et les sites environnants.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être édifiées en recul de 6 mètres par rapport à l'emprise publique.

Façades

Tous les éléments existants caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille, bandeaux, sculptures, encadrements, baies, appuis de baies, linteaux, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les façades des constructions en pierre nécessitant un enduit seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre vue », dans le respect des enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune suivant ou similaire. La finition sera grattée ou talochée fin.



Les bardages métalliques peuvent être autorisés pour les entrepôts et bâtiments d'exploitation mais doivent obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Dans ce cas de figure, les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades (plutôt qu'avec celui prévu page suivante).

Les parements en bois brut ou de teinte naturelle peuvent être autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30% de la surface des façades.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

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

Percements et menuiseries

Sur les constructions en pierre existantes, les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique seront de forme rectangulaire à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries extérieures en bois seront de teinte naturelle ou peintes dans le respect du nuancier suivant ; les menuiseries extérieures métalliques ou en PVC seront obligatoirement peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire :

RAL 1013	RAL 6005	RAL 6028	RAL 7035
RAL 1019	RAL 6011	RAL 7001	RAL 7038
RAL 3005	RAL 6019	RAL 7004	RAL 8015
RAL 3011	RAL 6020	RAL 7015	RAL 8017
RAL 5014	RAL 6021	RAL 7016	RAL 8019

Les bardages bois ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques (cf. : nuancier ci-dessous) ou de bois naturel.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

Toitures

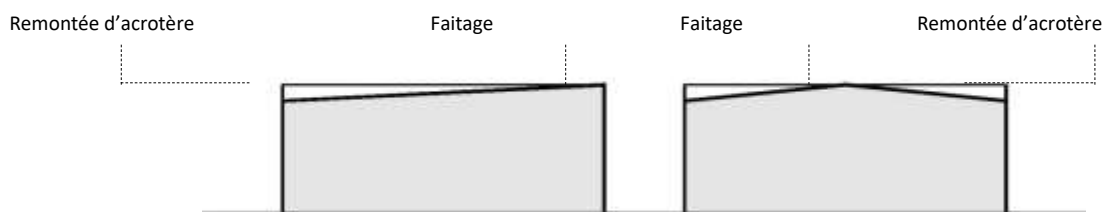
Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures recevant une couverture en tuiles seront de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 30% et 35%. Les couvertures seront alors réalisées en tuiles canal ou similaires de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » sont interdites. Les tuiles vieillies artificiellement sont autorisées.

Les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être admises lorsque l'adaptation à la parcelle ou l'implantation à l'alignement le justifie.

Les couvertures en bac peuvent être autorisées pour les entrepôts et bâtiments d'exploitation.

Pour ces-derniers, les toitures à faible pente peuvent également être autorisées : Les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique ci-dessous)



Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition de la façade.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Les panneaux solaires sont interdits sur les façades et pans de toiture donnant sur les voies publiques adjacentes au terrain de l'opération. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Clôtures, murs de soutènement, rampes

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel. Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

- a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).
- c) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

Zone A			G	U	AU	A	N
---------------	--	--	----------	----------	-----------	----------	----------

d) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie, éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
- Les clôtures 100% végétales sont autorisées, elles devront être régulièrement entretenues.
- Les dispositifs grillagés peuvent être autorisés en limite séparative uniquement, sous réserve d'être doublés d'une haie vive, afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.
- Les brises-vues et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Dans les secteurs d'aléa liés au risque inondation, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives), c'est-à-dire ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes des constructions d'habitation existantes respecteront un traitement architectural qui de part la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmonise avec le bâti existant, ancien ou récent.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Prescriptions générales

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N recouvre les espaces naturels de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle également **un secteur NS**. Il s'agit d'une zone naturelle stricte mettant en œuvre des restrictions sur l'urbanisation future autour des anciennes installations minières de La Croix de Pallières.

> Servitudes et risques majeurs :

- Servitude AS1 : périmètre de protection rapprochée du champ captant de Tornac (DUP du 21 décembre 1999),
- Servitude AS1 : périmètre de protection éloignée du puits de Lézan (DUP de 1975),
- Servitude I6 : relative à l'exploitation des mines et des carrières,
- Servitude I4 : zone de prudence vis-à-vis des lignes électriques,
- Servitude AC1 : protection des monuments historiques classés ou inscrits
- Aléa érosion des berges,
- Aléa débordement,
- Aléa moyen glissement de terrain
- Aléa fort glissement de terrain,
- PPRi Gardon d'Anduze,
- Atlas hydrogéomorphologique des zones inondables,
- Aléa faible risque gonflement d'argile,
- Aléa fort risque gonflement d'argile,
- Etude EXECO, aléa ruissellement (d'après MNT),

La trame du risque inondation reportée sur les plans de zonage comprend :

- La limite du PPR« Périmètre Gardon d'Anduze» ;
- La limite de la crue historique de 2002, qui lui est supérieure par endroits;
- La limite de l'étude hydrogéomorphologique.

> Contraintes sanitaires :

- Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de la Madeleine (Pas de DUP),
- Périmètre de protection rapprochée du champ captant de Tornac,
- Périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio (pas de DUP),

> Protection du patrimoine :

La zone N comprend des entités végétales à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. :

- Tour de Barre,

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, en règle générale toute nouvelle construction est interdite, notamment :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation sont interdites.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées au commerce autrement que dans les conditions visées à l'article N-2 suivant.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les carrières et exploitations du sous-sol.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Tout type d'installation classée pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la trame des espaces boisés classés identifiés dans le zonage, toute forme défrichement de nature à compromettre son état boisé.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toutes les constructions et usages du sol non mentionnées à l'article N-2 suivant.

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans.

En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 20 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.

Dans le secteur NS :

- Toute construction nouvelle,
- Les extensions, aménagements, changements de destination de toutes les constructions existantes.

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio :

- Les affouillements, excavations, terrassements non remblayés, remblayés ou partiellement remblayés à l'exception des terrassements de faible extension (moins de 20 m) et de faible profondeur (moins de 1 m). Dans ce dernier cas, tout aven, gouffre ou cavité susceptible de se prolonger en profondeur devra être systématiquement comblé par du béton.

Zone N		G	U	AU	A	N
---------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

- Les excavations liées à la réalisation de constructions,
- Les excavations liées à la création de plans d'eau,
- Les excavations liées à l'inhumation,
- Les excavations liées à la création de nouveaux axes de communication,
- L'utilisation de résidus de mâchefer d'usine d'incinération pour des travaux routiers,
- Les exploitations de matériaux non concessibles (carrières et gravières) et concessibles (mines).
- Les infiltrations d'eaux pluviales de zones urbanisées et d'axes de communication,
- Les infiltrations d'eaux usées issues de bâtiments et constructions individuels ou collectifs,
- Les centres de transit ou de traitement de déchets de toutes catégories,
- Les rejets de substances polluantes ou de matières dangereuses liées à de nouvelles activités artisanales ou industrielles notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Les rejets d'eaux résiduaires domestiques, brutes ou après traitement, y compris par infiltration, des constructions individuelles et collectives. Les systèmes d'assainissement non collectif des constructions existantes devront être contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et mis si nécessaire en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux résiduaires non domestiques brutes ou après traitement, y compris par infiltration;
- Les stockages existants ou futurs d'hydrocarbures d'un volume supérieur ou égal à 30001 et à usage non domestique,
- Les épandages de matières de vidange et de boues résiduaires,
- Les stockages de boues, composts, fumiers ...
- Les rejets d'effluents liés aux bâtiments d'élevage,
- Le parage des animaux,
- Les rejets d'effluents de serres,
- Les casses automobiles et d'aires de lavage de véhicules,
- Les implantations de canalisations souterraines transportant des eaux résiduaires industrielles ou des hydrocarbures,
- La réinjection d'eaux issues d'un doublet géothermique,
- Les transports de matières dangereuses sur la Route Départementale n° 982,
- La construction de nouvelles voies de communication et de la modification des voiries existantes. Une exception pourra être envisagée si la modification prévue permet de limiter les risques d'accidents (secteur de La Montade sur la Route Départementale n° 982 en particulier),
- La création de campings.

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Madeleine:

- La réalisation de nouveau forage autres que ceux nécessaires à l'alimentation du Syndicat d'Adduction d'Eau de l'Avène;
- Toute Installation Classée pour la Protection de l'Environnement;
- Toute exploitation de carrière ou gravière;
- Tout dépôt, épandage ou rejets d'eaux usées ou de produits liés au traitement des eaux usées hormis ceux issus des dispositifs d'assainissement non collectif existant dans la mesure où ils auront été contrôlés et mis en conformité réglementaire et leur entretien sera réalisé régulièrement;

Zone N		G	U	AU	A	N
---------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

- Tout épandage de boue de vidange, de station de traitement d'effluents de toute nature, de stations d'épuration d'eaux usées urbaines, de surplus agricole et de rejets d'effluents de serres;
- Tout dépôt d'ordure ménagère, centre de transit, de traitement, de broyage ou de tri de déchets, dépôt de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrant, de métaux, de carcasses de véhicules;
- Tout dépôt ou dispositif de stockage non domestique et toute canalisation de produits nuisibles à la qualité de l'eau. Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures des particuliers seront aériens, limités à 3000 litres et équipés de bacs de rétention d'un volume supérieur ou égal à 1,5 de volume stocké;
- Toutes installations de stockage et/ou traitement de déchets industriels, encombrants, de métaux et de véhicules;
- L'installation de cimetière et d'aires de camping ou de caravanning;
- La circulation de véhicules transportant des matières dangereuses pour l'Environnement sur la RD366;
- Tout rejet (hormis les eaux de ruissellement non polluées issues de surface très limitées, inférieure à 100 m2) dans des gouffres ou avens existants.
- Le stockage de produits phytosanitaires (pesticides) sera interdit au droit de la plaine alluviale inondable. Il en sera de même pour les zones de nettoyage et remplissage des cuves des pulvérisateurs.

Sont interdits dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du champ captant de Tornac:

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières;
- La construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles;
- Le stockage d'engrais et de tous produits reconnus toxiques et destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle;
- L'implantation de canalisations d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle;
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, autres que celles réservées à des usages domestiques, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment;
- L'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés;
- Les constructions superficielles ou souterraines, lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle;
- Le parage des animaux ;
- Les cultures vivrières intensives (serres).

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis dans l'ensemble de la zone N :

- Le changement de destination des bâtiments existants désignés sur les documents graphiques et sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF).
- Les extensions des habitations existantes sont limitées à 40 m² de la surface de plancher.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o Que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² (existant + extension + annexes à l'habitation) et qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et nécessaire à leur fonctionnement,
 - o Qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes et autorisées dans la zone à condition :
 - o Qu'elles soient limitées à un bâtiment,
 - o Qu'elles soient sur la même unité foncière et qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment d'habitation,
 - o Que la surface de plancher n'excède pas 40 m²,
 - o Que les piscines liées à l'habitation respectent les conditions énumérées précédemment,
- Les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité pastorale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La construction et la maintenance d'ouvrages électriques,
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sauf dans le cas où le sinistre est causé par une inondation endommageant tout ou partie du gros œuvre.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés par les inondations sous réserve d'une compatibilité avec le règlement du PPRi et d'une édification régulière du bâtiment considéré.
- Les éoliennes de moins de 12 mètres (pales et parties en mouvement non comprises).
- Dans les trames matérialisant les espaces boisés classés, les coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.
- Dans les zones impactées par le ruissèlement pluvial, les bâtiments agricoles sont autorisés jusqu'à 600 m² ainsi que les extensions modérées des bâtiments existants.
- Toutes activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2008 (qui impose, à l'article 5, la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes), tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.
- En ce qui concerne les postes de transformation électrique, la construction/mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur.

Zone N		G	U	AU	A	N
---------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

Les travaux portant sur les éléments de paysage, les monuments et autres constructions d'intérêt repérés sur les documents graphiques (L 151-19 du CU) ne doivent pas avoir pour effet de les supprimer ou d'en altérer l'aspect et sont soumis à déclaration préalable.

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans.

En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Gardio :

- Les travaux de défrichements de sols devront être effectués en périodes sèches en prenant toute disposition pour ne pas aggraver l'érosion des sols superficiels.
- Les remblaiements ne pourront être autorisés qu'à la condition qu'ils soient réalisés avec des matériaux exempts de substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Les stockages d'hydrocarbures à usage domestique (moins de 3 000 litres) devront être hors sol et comporter un bac de rétention d'un volume égal à 2 fois le volume stocké. Ces dispositions s'appliqueront en particulier aux stockages existants.
- Les canalisations d'eaux usées domestiques devront être étanches et assujetties à une vérification de leur étanchéité au moins tous les cinq ans,
- Des glissières de sécurité devront être mises en place au niveau de la zone accidentogène de la Route départementale n° 982 (secteur de La Montade sur le territoire de la commune de TORNAC).

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Madeleine :

- La construction ou la modification de voies de communication (l'utilisation de résidus de mâchefer d'usine d'incinération sera interdite);
- La découverte de cavité, aven ou gouffre qui devra faire l'objet d'une déclaration, suivi d'une éventuelle exploration, avant mise en protection par clôture ou colmatage si nécessaire);
- Le transport de matières dangereuses sur la RD366.
- La réalisation de nouveau forage (qui devra faire l'objet d'un suivi hydrogéologique et technique);
- La réalisation de tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif;
- Les stockages d'hydrocarbure à usage domestique lesquels devront être hors sol, limités à 3000 litres, et disposer d'un bac de rétention d'un volume supérieur à 1.5 fois le volume d'hydrocarbures stockés;
- Les aires de lavage de véhicules et casses automobiles, lesquelles seront interdites sauf si les eaux ruisselant sur des surfaces imperméabilisées peuvent être récupérées dans des bassins de stockage adaptés et munis de système d'abattement de la charge polluante;
- Le transport de matière dangereuse, lequel devra être limité au maximum;
- Un contrôle et une mise aux normes éventuelle des aires de remplissage ou de lavage des pulvérisateurs existants utilisés pour le traitement des cultures seront recommandés.

Les principaux gouffres et avens existants devront être clôturés afin d'éviter toutes chutes d'animaux. L'accès à ces cavités ne fera l'objet d'aucune restriction particulière dans la mesure où il permet d'obtenir un retour d'information d'éventuelle pollution (dépôts sauvages, charognes, ...) de la part des spéléologues. On recommandera la mise en place à l'entrée de ces cavités, d'un panneau informant de l'existence d'un périmètre de protection et de l'obligation de signalisation de toutes traces de pollution identifiée dans la mairie concernée.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au périmètre de protection éloignée du captage de la Madeleine:

A l'intérieur des limites proposées pour ce périmètre, la réglementation nationale en vigueur devra être suivie scrupuleusement et des dispositions devront être prises avant de créer toute activité analogue à celles interdites dans le Périmètres de Protection Rapprochée à sensibilité normale et haute. Les principaux gouffres et avens existant devront être clôturés afin d'éviter toutes chutes d'animaux. L'accès à ces cavités ne fera l'objet d'aucune restriction particulière dans la mesure où il permet d'obtenir un retour d'information de la part des spéléologues d'éventuelle pollution (dépôts sauvages, charogne, ...). On recommandera la mise en place à l'entrée de ces cavités, d'un panneau informant de l'existence d'un périmètre de protection et de l'obligation de signalisation de toutes traces de pollution identifiée dans la mairie concernée.

Sont limitativement autorisés dans la trame correspondant au périmètre de protection éloignée du puits de Lézan :

Les réglementations existantes ou à venir y seront scrupuleusement respectées, notamment le programme d'actions dont la mise en place est prévue sur l'ensemble de l'Aire d'Alimentation du captage dit « Puits de LEZAN », visant à réduire les pollutions diffuses et ponctuelles par les produits phytosanitaires (pesticides).

Continuité écologique :

Dans le périmètre de la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique, les travaux et aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas gêner la libre circulation de la faune et de la flore. Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile nouvelle ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions et installations autorisées peuvent être alimentées, soit par captage,

Zone N						G	U	AU	A	N
--------	--	--	--	--	--	---	---	----	---	---

forage, puits particuliers peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **Adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée): elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT - article L. 2224-9) mais nécessitent l'avis des services de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum;
- **Adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas: plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé;
- **Tous points d'eau destinés à la consommation humaine:** les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD - arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 m des limites des propriétés qu'il dessert ».

Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L. 2224-9 du CGCT par utilisation du formulaire CERFA n°13837*01.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière doit être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

L'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques, cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, d'être polluées en raison de leur affectation, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser a minima un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Il convient par ailleurs de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage, nettoyage, etc.) est fortement conseillée. Toutefois, ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage : arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustique de mailles de 1 mm au maximum ».

S'il n'y a pas raccordement à un réseau pluvial existant, un dossier loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) est nécessaire dès lors que la superficie de l'opération augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à un hectare.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

Les constructions seront édifiées :

- en recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 907 ;
- en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 982 ;
- en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 35 ;
- en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 435.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles qui sont prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être édifiées en recul de 6 mètres par rapport à l'emprise publique.

Zone N		G	U	AU	A	N
---------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5,00 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Des implantation différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 000 Volts) et les câbles télécom hors réseau de puissance, mentionnés dans la liste des servitudes ;

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes seront implantées dans un rayon de 30 mètres mesuré en tout point des murs extérieurs de la construction à vocation d'habitation et sur un même tènement.

Des implantation différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 000 Volts) et les câbles télécom hors réseau de puissance, mentionnés dans la liste des servitudes ;

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions destinées à l'habitation (annexes comprises) est fixée à 200 m².

L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est fixée à 40 m².

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,50 mètres.
- Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur.
- Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

Zone N		G	U	AU	A	N
---------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

- La hauteur maximum des abris de jardin et des abris à chevaux ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout principal du toit.
- La hauteur des annexes aux constructions d'habitation existantes, mesurée du sol naturel au faîtage, ne peut excéder 4,5 mètres.

En cas d'extension de bâtiment ou d'activité ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus (à la date d'approbation du PLU), la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Façades

Tous les éléments existants caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille, bandeaux, sculptures, encadrements, baies, appuis de baies, linteaux, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les façades des constructions en pierre nécessitant un enduit seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre vue », dans le respect des enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglôs de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune suivant ou similaire. La finition sera grattée ou talochée fin.



O40



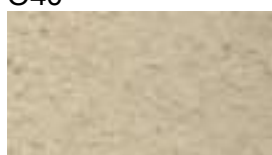
R20



R40



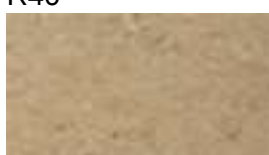
T10



T50



T60



T70



T80



T90

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Les panneaux solaires sont interdits sur les façades et pans de toiture donnant sur les voies publiques adjacentes au terrain de l'opération. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Clôtures, murs de soutènement, rampes

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel. Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

c) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie, éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
- Les clôtures 100% végétales sont autorisées, elles devront être régulièrement entretenues.
- Les dispositifs grillagés peuvent être autorisés en limite séparative uniquement, sous réserve d'être doublés d'une haie vive, afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.
- Les brises-vues et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Dans les secteurs d'aléa liés au risque inondation, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives), c'est-à-dire ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes des constructions d'habitation existantes respecteront un traitement architectural qui de part la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmonise avec le bâti existant, ancien ou récent.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage touristique et assimilable : 1 place par logement ou emplacement.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Il convient de prendre soin de préserver un tissu végétal cohérent avec la végétation des espaces non construits.

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) devront être paysagers et ombragés par plantation d'arbres de haute tige de hauteur suffisante (2,50 mètres au minimum) de façon à limiter les étendues minérales ou enrobées. Les végétaux utilisés seront adaptés au sol et au climat et respectueux de la palette naturelle et de ses coloris.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (cyprès notamment) ou susceptibles d'attirer des nuisibles. Les haies d'une seule essence sont à éviter.

Les espaces naturels et les boisements, repérés au plan conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION IV PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

ANNEXES

Annexes : Conditions spéciales PPRi Gardon d'Anduze

ZONES INONDABLES

SOUMISES A L'ARTICLE R.111-3 DU CODE DE L'URBANISME

PERIMETRE "GARDON d'ANDUZE"

communes de

*Généragues, Anduze, Tornac, Massillargues-Atuech, Boisset et Gaujac, Lézan,
Cardet, Massanes, Cassagnoles et Ribaute les Tavernes*

CONDITIONS SPECIALES

DOSSIER APPROUVE

ELABORAT°	23 août 1994	27/10 au 14/11 1994	21/12/94 & 10/01/95	27 avril 1995
PROCEDURE	Consultation des services	Enquête publique	Consultation des conseils municipaux	Approbation

DIRECTION DEPARTEMENTALE de l'EQUIPEMENT du GARD

SERVICE EAU et ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - CADRE d'APPLICATION des CONDITIONS SPECIALES

CHAMP D'APPLICATION	p 2
EFFETS DE L'ARTICLE R.111-3	p 2
DELIMITATION DU PERIMETRE	p 2
CRUE DE REFERENCE	p 3
COTE DE REFERENCE	p 3
DEFINITION DES SECTEURS A RISQUES	p 4

TITRE II - CONDITIONS SPECIALES

ARTICLE 1 - CONDITIONS COMMUNES	p 6
ARTICLE 2 - CONDITIONS du SECTEUR A (zones naturelles)	p 7
ARTICLE 3 - CONDITIONS du SECTEUR B (zones urbanisées)	p 8

TITRE I

CADRE d'APPLICATION DES CONDITIONS SPECIALES

☐ CHAMP D'APPLICATION

L'article R.111-3 du code de l'urbanisme donne la possibilité au préfet du département d'édicter des règles spécifiques en matière d'urbanisme subordonnant à des conditions spéciales **la construction sur des terrains exposés à un risque tel que: inondation**, érosion, affaissement, éboulement et avalanches dans un périmètre déterminé.

Le risque pris en considération au titre de l'article R.111-3 par le présent document, est celui des inondations par débordements du Gardon d'Anduze sur les communes de : **Généralgues, Anduze, Tornac, Massillargues-Atuech, Boisset et Gaujac, Lézan, Cardet, Massanes, Cassagnoles et Ribaute les Tavernes**, dont le périmètre est précisé ci-dessous.

L'édiction du périmètre a pour finalité la protection des constructions et des personnes qui les occupent.

☐ EFFETS DE L'ARTICLE R.111-3

L'article R.111-3 s'applique aux constructions qu'elles soient soumises à permis de construire ou à déclaration mais aussi aux lotissements et dans certains cas à l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, caravanes et habitations légères de loisirs lorsque des travaux relevant du domaine du permis de construire sont prévus.

☐ DELIMITATION DU PERIMETRE

Le périmètre "Gardon d'Anduze" soumis à l'article R.111-3 est délimité :

- 1 - au **nord**, par la confluence des gardons de Mialet et de Saint Jean,
- 2 - au **sud**, par la confluence des gardons d'Anduze et d'Alès,
- 3 - de **part et d'autre de chaque rive du Gardon d'Anduze** sur les communes de Généralgues, Anduze, Tornac, Massillargues-Atuech, Boisset et Gaujac, Lézan, Cardet, Massanes, Cassagnoles et Ribaute les Tavernes, par la ligne de la crue centennale de référence.

❑ CRUE DE REFERENCE

La crue de référence est la crue centennale modélisée dans le cadre de l'étude réalisée par le Centre d'Etude Technique de l'Equipement (C.E.T.E.) en vue de l'élaboration d'un Plan d'Exposition aux Risques (P.E.R.).

Pour déterminer le champ d'inondation du Gardon d'Anduze elle met en oeuvre une méthodologie comportant deux volets complémentaires :

1. Une cartographie détaillée des champs d'inondation, à base géomorphologique, assistée par photo-interprétation.

L'étude des champs d'inondation a permis de distinguer 3 unités géomorphologiques distinctes (lits mineur, moyen et majeur) marqués en général sur le terrain par des talus qui ont des dénivelées variant entre 0,50 mètre et 2,50 mètre (et plus en rive gauche, au contact du versant des collines).

2. Une étude de modélisation hydraulique, basée sur les résultats d'une étude hydrologique, le relevé des crues historiques connues et la réalisation de profils en travers topographiques.

Les valeurs des débits maximaux instantanés des crues de projet sont estimés à :

$$Q_{10} = 1350 \text{ m}^3/\text{s} \quad Q_{50} = 2200 \text{ m}^3/\text{s} \quad Q_{100} = 2880 \text{ m}^3/\text{s}$$

Le débit maximum instantané de la crue historique du 30 septembre 1958 a été estimé dans ce secteur à 2940 m³/s pour une période de retour de 108 ans.

La crue centennale est celle dont la période de retour est de 100 ans, c'est à dire une crue théorique dont le maximum a chaque année, une probabilité d'une fois sur cent d'être atteint ou dépassé.

Sur une très longue période, cet événement se produit donc en moyenne une fois par siècle mais peut dans les faits se produire à trois mois d'intervalle (ex crues du Rhône de l'hiver 1993/1994).

Le choix de la crue centennale est donc le résultat d'un compromis entre la nécessité de prendre en compte des événements exceptionnels et celle de retenir des événements admissibles à la fois à l'échelle humaine et pour le développement communal.

❑ COTE DE REFERENCE

La ligne d'eau de la crue de projet a été établie. Elle est exprimée par une cote calculée pour chaque profil en travers (qui portent tous un numéro d'identification) et rattachée au Nivellement Général de la France (N.G.F.).

Chaque profil en travers est reporté sur les documents graphiques et identifié par un numéro inscrit dans un cercle suivi de la cote N.G.F. de la crue de référence.

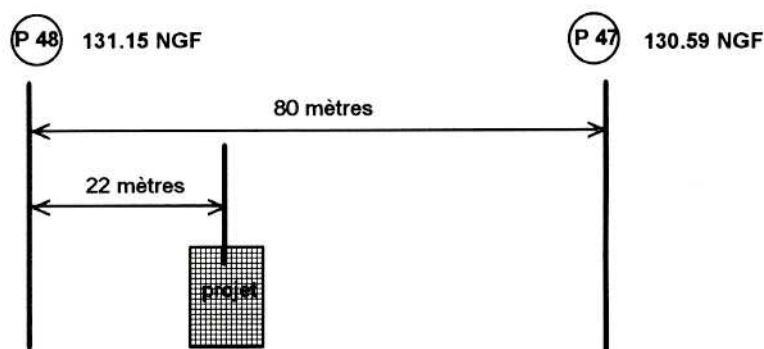
Exemple : **P 56** 137.25 NGF.

Pour connaître la hauteur d'eau sur une parcelle située au droit du profil, il convient de soustraire à la cote de la ligne d'eau centennale la cote du terrain naturel.

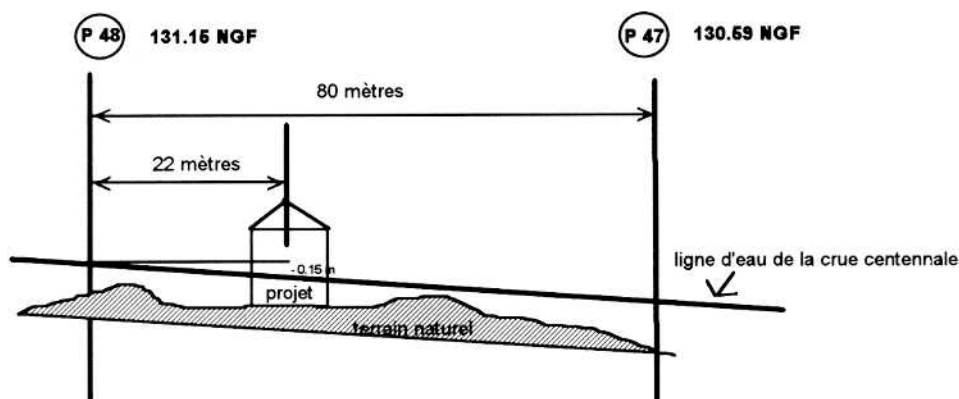
Pour les projets situés entre deux profils le niveau de la crue de référence sera apprécié par interpolation entre deux profils successifs.

Exemple :

vue en plan



vue en coupe



- différence d'altitude entre les deux profils : $131,15 - 130,59 = 0,56$ mètre
- pondération du niveau de la crue de référence au droit du projet $\frac{0,56 \times 22}{80} = 0,15$ mètre
- cote de la crue centennale du projet : $131,15 - 0,15 = 131$ mètres N.G.F.

□ DEFINITION DES SECTEURS A RISQUES

Le périmètre est divisé en deux secteurs :

1 - SECTEUR A (zones naturelles)

Il couvre les espaces qui lors de la crue de référence servent aux eaux de cheminements préférentiels d'écoulement mais aussi de champ d'expansion.

Le risque est très important. Il est caractérisé dans la quasi totalité du secteur par :

- une hauteur d'eau égale ou supérieure à 0,75 mètre (au-dessus de cette référence un adulte progresse difficilement dans les flots, les véhicules automobiles légers se mettent à flotter, les secours ne peuvent progresser qu'avec des véhicules lourds ou des embarcations),
- une vitesse d'écoulement égale ou supérieure à 0,60 mètre/seconde (vitesse à partir de laquelle un adulte commence à être déstabilisé par les flots),
- la proximité du lit mineur (moins de 100 mètres des berges du gardon ou 20 mètres de celles de ses principaux affluents).

Il correspond pour l'essentiel à des espaces à vocation naturelle.

En limite de secteur, les aléas ci-dessus peuvent être ponctuellement moins importants. Toutefois le maintien de ces espaces en zone naturelle est fondamental car ils concourent fortement à l'expansion des eaux lors des crues donc à une régulation naturelle de celles-ci participant ainsi à la protection des territoires situées en aval.

2 - SECTEUR B (zones urbanisées)

Il couvre des espaces où sans être négligeable le risque est moindre, soit que le secteur est protégé par un ouvrage (Anduze) soit qu'il est situé sur les franges des champs d'inondation.

Il correspond pour l'essentiel à des espaces totalement ou partiellement urbanisés.

TITRE II

CONDITIONS SPECIALES

Dans tout le périmètre de l'article R.111-3, quel que soit le secteur, les conditions spéciales ci-après s'imposent en sus de la règle définie au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) ou au Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

ARTICLE 1 - CONDITIONS COMMUNES

Les constructeurs doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour que les bâtiments et constructions résistent aux pressions de la crue de référence, ainsi qu'à des tassements, affouillements ou érosions localisés.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un document topographique comportant notamment la description du relief avant et après travaux, un profil en long (parallèle à la ligne de plus grande pente du terrain naturel) et un profil en travers (perpendiculaire au précédent) faisant apparaître aussi les constructions existantes.

Ces deux profils, pris au droit du projet devront être d'une longueur suffisante pour apprécier l'environnement topographique de celui-ci et rattachés au Nivellement Général de la France (cote N.G.F.).

Les cotes du projet devront être aussi rattachées au N.G.F..

Lorsqu' un îlot de propriété est à cheval sur deux secteurs, il convient d'appliquer à chaque partie de l'îlot de propriété les conditions spéciales du secteur.

Par ailleurs, comme la limite extérieure du périmètre s'appuie souvent sur des terrasses agricoles artificielles d hauteurs variables et en plus ou moins bon état, toute demande d'autorisation d'occupation du sol concernant un îlot de propriété à cheval sur le périmètre ou à l'extérieur du périmètre mais qui tangente celui-ci devra être accompagnée d'un relevé topographique permettant de situer le projet par rapport à la crue de référence. Si le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote de la crue de référence les conditions particulières du secteur s'appliqueront à l'ensemble de l'îlot de propriété.

Les ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique devront être installés à une hauteur au moins égale à + 0,20 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, les matériels moyenne tension devront être du type "isolation intégrale", sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront situés au moins à la cote déterminée par les profils de référence.

ARTICLE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES au *SECTEUR A* (zones naturelles)

Les constructions nouvelles sont interdites à l'exception :

- des constructions réalisées par l'Etat ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens y compris tout système de détection et d'alerte,
- des constructions publiques qui ne peuvent pas pour des raisons techniques dûment justifiées être implantées dans un autre site (ex. station d'épuration, station de pompage d'eau potable ...) et sous réserve d'une étude hydraulique démontrant qu'elles n'aggravent pas le risque d'inondation,
- des constructions liées et nécessaires à l'exploitation des gravières autorisées, à condition qu'elles soient implantées au moins à 100 mètres des berges du lit mineur du gardon.

Pour les constructions existantes, les travaux d'extension, d'entretien, d'amélioration ou d'aménagement sont admis sous réserve qu'ils ne conduisent pas à :

- l'augmentation de l'emprise au sol,
- l'augmentation de la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) sauf si elle résulte de dispositifs ayant pour finalité la protection des personnes (plancher hors eaux ...) mais dans la limite de 15 % de la Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.),
- un changement de destination,
- la création de nouvelles ouvertures à un niveau inférieur à la cote de crue de référence sauf si elles concourent à diminuer la vulnérabilité du bâtiment,
- une augmentation de capacité, pour les campings, restaurants, hôtels et structures d'accueil de populations vulnérables comme les enfants, les personnes âgées ou à mobilité réduite.

Les conditions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques publiques si les travaux ne constituent pas un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, ni aggravent les risques et leurs effets.

La reconstruction après sinistre de quelque nature qu'il soit (inondation, incendie...) est autorisée sous réserve que la nouvelle construction se situe sur la même emprise. Toutefois si sur le même îlot de propriété un espace de part sa topographie ou sa configuration permet de réduire la vulnérabilité de la construction projetée, celle-ci devra y être implantée. Toute reconstruction devra respecter l'ensemble des conditions ci-dessus concernant les constructions existantes.

ARTICLE 3 - CONDITIONS PARTICULIERES au SECTEUR B (zones urbanisées)

Pour les constructions nouvelles, la sous-face du plancher le plus bas habitable ou recevant une activité devra être située à une cote supérieure à celle de la crue de référence centennale.

Toutefois la cote de la sous-face du plancher recevant une activité pourra être située à une cote inférieure à celle de la crue de référence centennale, si dans le même local est aménagé, au dessus de la cote de référence de la crue centennale, un niveau refuge de capacité suffisante, accessible directement aux employés et usagers et possédant une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès éventuel des secours.

Aucune annexe ne sera admise à un niveau inférieur au terrain naturel.

Pour les constructions existantes, les travaux d'extension, d'entretien, d'amélioration ou d'aménagement sont admis sous réserve qu'ils ne conduisent pas à :

- la création de nouvelles ouvertures à un niveau inférieur à la cote de crue de référence centennale sauf si elles concourent à diminuer la vulnérabilité du bâtiment,
- la création ou la transformation en planchers habitables de locaux dont le niveau est inférieur à la cote de crue de référence,
- la création ou la transformation en locaux d'activités de pièces dont le niveau est inférieur au terrain naturel.

Tout local d'activités existant, qu'il subisse ou pas de changement d'affectation, devra être doté d'un niveau refuge situé au dessus de la cote de référence de la crue centennale, de capacité suffisante et accessible directement aux employés et usagers.

Si le respect de ces dispositions soulève des difficultés techniques majeures dûment justifiées, le niveau refuge à condition de bénéficier d'un accès direct et d'être situé dans le même immeuble pourra être à l'extérieur du local d'activités. En cas d'utilisation comme niveau refuge de parties communes d'un immeuble en copropriété (cage d'escalier, local technique ...) le pétitionnaire joindra à toute demande d'occupation du sol l'accord des copropriétaires.

