



# Commune de Valergues (34)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4 - Règlement

#### Pièce changée au sein de la modification

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			14/06/1984
Révision générale n°1 du POS			01/02/2001
Modification n°1 du POS			04/06/2002
Modification simplifiée n°1 du POS			06/07/2016
Modification n°2 du POS			23/11/2016
Révision générale n°1 du POS valant PLU	23/05/2008 26/01/2017	09/07/2018	03/07/2019

## URBAN/S

Agir pour un habitat digne et durable

### Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine 30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr

### Mairie de Valergues

Place de l'Horloge  
34 130 VALERGUES  
Tél : 04 67 86 74 80  
Fax : 04 67 86 36 99



Équipe **URBAN/S**

**Chef de projet**

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

Contact **URBAN/S**

Agence régionale de Nîmes 188

allée de l'Amérique Latine 30

900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

**URBAN/S**  
certifié  
**ISO 9001**  
depuis  
2003



# Sommaire

<b>Dispositions générales</b>	<b>7</b>
<b>Titre I - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>20</b>
Zone UA	22
Zone UC	37
Zone Up	52
Zone UI	64
Zone Ue	76
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future</b>	<b>82</b>
Zone AU	84
Zone AUi	97
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>108</b>
Zone A	110
<b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>122</b>
Zone N	124



# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## **Nota bene**

*L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a procédé à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, est prise compte dans la rédaction du présent règlement du PLU.*

*Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; l'article 12 de ce décret prévoit toutefois que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 12314 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, en l'absence de délibération du Conseil municipal.*



## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de VALERGUES ; il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, opérations d'aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols appartenant aux catégories déterminées par le PLU.

## 2 - APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE R. 111-1 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R. 111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

## 3 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1 **Les périmètres visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme** (dans leur version en vigueur au 31/12/2015) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information en annexe au PLU :
  - Les zones d'aménagement concerté
  - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (zones urbaines U et à urbaniser AU du PLU) ;
  - Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 57110 du Code de l'Environnement. Sont concernés sur la commune de VALERGUES : l'A9, l'A709, la RN 113, la ligne SNCF Nîmes / Narbonne et la ligne LGV Contournement Nîmes - Montpellier.
- 2 **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe du PLU.
- 3 **Les dispositions relatives aux bois ou forêts relevant du régime forestier.**
- 4 **Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière**

**d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.**

Nous rappelons que, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 Août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 Juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

- 5 **Les dispositions du Code du Patrimoine** et notamment son Livre V relatif à l'archéologie
- 6 **Les dispositions relatives au débroussaillage**, en application du Code forestier et de l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » (voir Annexe 6.4 relative aux « Obligations légales de débroussaillage »).

#### **4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines, dites zones U**, dont définies par l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Les zones urbaines sont soumises aux dispositions du Titre I du présent du règlement.

**La zone UA** est une zone urbaine à caractère central correspondant au centre ancien dense de VALERGUES. **La zone UC** est une zone d'extension à caractère pavillonnaire ; elle comprend :

- un **secteur UCm** à vocation d'activités commerciales et artisanales de proximité, en tissu urbain ;
- trois **secteurs UCz1, UCz2, UCz3** correspondant aux secteurs de la zone UC inclus dans les secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.

**La zone Ui** est une zone urbaine à vocation d'activités commerciales et artisanales, correspondant pour partie à la Zone d'Aménagement Concerté des Jasses.

**La zone Up** est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif composée de deux secteurs :

- le secteur Up1 du plateau sportif ;
- le secteur Up2 correspondant au secteur du Parc Marais.

**La zone Ue** est une zone spécifique correspondant à l'emprise de la station d'épuration de VALERGUES.

- **Les zones à urbaniser, dites zones AU**, sont définies par l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». Les zones à urbaniser sont soumises aux dispositions du Titre II du présent règlement.

**La zone AU1** est une zone à vocation principale d'habitat, correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté Sainte Agathe (anciennement dénommée ZAC Les Roselières), et dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. La zone AU1 comporte deux secteurs : un secteur AU1 Est dit quartier Berbian et un secteur AU1 Ouest dit quartier Saint Aubine.

**La zone AU2 Est** est une zone à vocation principale d'habitat, destinée à être urbanisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction cohérentes entre elles et compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

**La zone AUi** est une zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau, également soumise à opération d'ensemble.

- **Les zones agricoles, dites zones A**, sont définies par l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en

vigueur au 31/12/2015) comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Les zones agricoles sont soumises aux dispositions du Titre III du présent du règlement.

La zone A inclut :

- un **secteur Ap1** sensible sur le plan paysager, en entrée Est du village ;
- un **secteur Ap2** sensible pour la protection de la ressource en eau potable correspondant au périmètre de protection immédiate et au périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003, hors secteurs Ucz1, UCz2, UCz3 et Up1 ; au périmètre de protection immédiate et partie du périmètre de protection rapprochée du forage Bouisset 2 tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 27 février 1995 modifié par les arrêtés du 25 janvier 1996 et du 30 octobre 2003.

- **Les zones naturelles et forestières, dites zones N**, sont définies par l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Les zones naturelles sont soumises aux dispositions du Titre IV du présent du règlement.

## 5 - AUTRES ELEMENTS PORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU

**Conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme** (dans leur version en vigueur au 31/12/2015), sont également reportés aux documents graphiques du règlement du PLU :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.** Mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée.

Le classement en Espace Boisé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Les emplacements réservés (ER) :**

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme permet d'instituer des emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics ;
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le PLU définit.

Chaque emplacement réservé est désigné par un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire.

- **Les secteurs relevant de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015):**

Il s'agit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

Sont à ce titre reportés au plan de zonage du PLU :

- les zones inondables délimitées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté

préfectoral en date du 26 Août 2010, sous une trame spécifique :

- zones rouges de danger RU et Rn ;
- zone rouge de précaution Rp ;
- zone bleue de précaution Bu ;
- zone blanche de précaution résiduelle Z1.

La zone blanche de précaution élargie Z2 couvre quant à elle tout le reste du territoire communal.

- les parcelles identifiées comme inondable pour une crue centennale actualisée du Berbian et de la Viredonne par l'étude hydraulique du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or, venant majorer l'enveloppe du PPRI.
- l'enveloppe inondable délimitée par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'étang de l'Or, venant majorer l'enveloppe du PPRI en zone agricole.
- les périmètres de protection immédiate et rapprochée du forage des Bénouïdes tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.
- les périmètres de protection immédiate et rapprochée du forage « Bouisset 2 » tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 27 février 1995 modifié par les arrêtés du 25 janvier 1996 et du 30 octobre 2003.
- le périmètre non aedificandi de 100 m délimitée autour des limites d'emprise de la station d'épuration communale à l'intérieur duquel est interdite toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public.
- les secteurs délimités de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre (A9, A709, RN 113, ligne SNCF Nîmes / Narbonne et ligne LGV Contournement Nîmes - Montpellier) dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.
- les zones d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de l'ouvrage GRT Gaz (Servitude d'Utilité Publique SUP1 qui englobe la Servitude d'Utilité Publique d'implantation et de passage).

- **Les espaces contribuant à la préservation, au maintien et à la remise en état des continuités écologiques, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.** Cet article dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Dans les corridors écologiques d'une largeur de 10,00 m délimités de part et d'autre de l'axe de la Viredonne, du Berbian et de la Bénouïde sont interdites toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture, de façon à assurer le libre passage de la faune.

Sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques, à la restauration « écologique » des berges, à la lutte contre les inondations et à la protection des personnes et des biens, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux ; sont également autorisés les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve également que leur réalisation ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

- **Les immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.** Cet article dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme par une étoile au document graphique du PLU est strictement interdite.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis ainsi répertoriés doivent se limiter à une restauration à l'identique ou dans le respect de l'aspect initial (correction des dénaturations éventuelles).

- **les bandes non constructibles de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A9 et de 75 mètres de part et d'autre de la RN 113**, délimitées en application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés (voir 7 ci-après)

## 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1 - Adaptations mineures

Conformément au 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme :*

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

### 2 - Dérogations

Conformément au 2° de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme :*

*2° ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.*

**En application de l'article L.152-4**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**En application de l'article L.152-5**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée et dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (immeubles bâtis ou non bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou

architectural).

### **3 - Reconstruction à l'identique**

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement* ».

Cette reconstruction, si elle est autorisée, devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 Août 2010.

### **4 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs**

En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme : « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

Cette reconstruction devra tenir respecter le cas échéant les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 Août 2010.

## **7 - MAITRISE DE L'URBANISATION DE PART ET D'AUTRE DE L'A9 ET DE LA RN113**

En application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisées, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A9 et de 75 mètres de part et d'autre de la RN 113.

Cette interdiction ne s'applique pas, conformément à l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **8 - RISQUES NATURELS, NUISANCES ET PROTECTION DES RESSOURCES**

Pour la bonne information de chacun, le paragraphe introductif du règlement de chaque zone rappelle les risques, les nuisances, les contraintes auxquels elle est le cas échéant soumise.

### **1 - Risque inondation**

La commune de VALERGUES est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 Août 2010. Les différentes zones inondables délimitées par le PPRI sont reportées au document graphique du règlement pour une meilleure prise en compte du risque ; le chapeau introductif de chaque zone indique, le cas échéant, que la dite zone est en tout ou partie classée en zone inondable et les articles 1 et 2 du règlement de la zone renvoient au règlement du PPRI (Annexe 6.1.3 du PLU)

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique ; ses dispositions s'appliquent de plein droit. En conséquence, pour l'ensemble des projets prévus en zones inondables, il conviendra de se reporter au règlement du PPRI qui se surajoute aux prescriptions du règlement du PLU. En cas de contradiction entre les règles du PLU et les règles du PPRI, ces dernières priment de façon absolue.

Sont également reportées au document graphique du règlement du PLU :

- l'enveloppe inondable définie par l'étude hydraulique du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or, qui majore l'emprise du PPRI en zone agricole A, en secteur agricole protégé Ap1, en

zone AU2 Mézéran, mais également en zones UI et AUi des Jasses.

- l'enveloppe inondable délimitée par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'étang de l'Or qui majore l'emprise du PPRI en zone agricole A.

## **2 - Risque retrait - gonflement des argiles**

La cartographie des zones de risques retrait / gonflement des argiles ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans ces zones sont portées en annexe informative au rapport de présentation.

## **3 - Risque sismique**

La commune de VALERGUES est classée en zone de sismicité 2 dite faible par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce classement impose la mise en œuvre de dispositifs constructifs spécifiques pour certaines catégories de bâtiments nouveaux ainsi que pour certains travaux sur l'existant.

Une annexe informative « Risque sismique » est portée en annexe au rapport de présentation du PLU comportant :

- le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- la plaquette éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sur « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> Mai 2011 ».

## **4 - Risque incendie - feux de forêt**

L'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts - débroussaillage et maintien en état débroussaillé » classe la commune de VALERGUES parmi les communes à risque global d'incendie de forêt fort.

L'annexe 6.4 comporte la carte des parcelles soumises à l'Obligation Légale de Débroussaillage en application de cet arrêté.

L'article 13 de chaque zone concernée fait référence à l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé en application de l'arrêté DDTM34-2013-03-02999

## **5 - Risque lié aux canalisations de transport de gaz**

### Bande de servitude

Est associée à la canalisation de transport de gaz Artère du Languedoc une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 8 mètres de largeur totale (6 m à droite et de 2 m à gauche en allant de Vestric vers Montpellier).

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi), GRT gaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins de 1 m<sup>2</sup> de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, aux essartages et élagage des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil de terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle de l'ouvrage de GRT Gaz dans la bande de servitude est interdite.

### Servitude de maîtrise de l'urbanisation

Par arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-108 en date du 12 décembre 2018 ont été instituées des servitudes d'utilité

publique dans les zones d'effets générés par les phénomènes dangereux susceptible de se produire sur la canalisation de transport de gaz Artère du Languedoc sur la commune de VALERGUES. Dans la bande de SUP1 d'une largeur de 150 m de part et d'autre de la canalisation de gaz, reportée au document graphique du règlement du PLU, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du Code de l'environnement. Le chapeau introductif du règlement des zones concernées fait référence à cette servitude, avec renvoi à l'annexe 6.1 - Servitude d'Utilité Publique.

#### Obligation d'information de GRT Gaz

GRT Gaz doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel et de permis d'aménager concernant un projet situé dans une des zones de danger délimitées de part et d'autre de la canalisation de gaz (Article R. 555-30-1 du Code de l'Environnement).

#### Réglementation anti-endommagements

Tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doit consulter le Guichet Unique des réseaux ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (Code de l'Environnement - Livre V - Titre V - Chapitre IV)

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

### **6 - Nuisances sonores liées aux infrastructures**

L'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier classe, sur la commune de VALERGUES :

- l'A9 en catégorie 1 (largeur du secteur de bruit : 300 m) ;
- la RN 113 en catégorie 2 (largeur du secteur de bruit : 250 m) et 3 (largeur du secteur de bruit : 100 m) selon les sections.

L'arrêté n°2007-01-1064 portant classement sonore des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault classe en catégorie 1 (largeur du secteur de bruit : 300 m) les deux voies ferrées traversant le territoire communal :

- la ligne SNCF Nîmes / Narbonne ;
- la ligne LGV Contournement Nîmes - Montpellier.

L'annexe 6.3 du PLU comporte copie de ces différents arrêtés ainsi que le plan de délimitation des secteurs soumis à prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.

Les secteurs délimités de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre (A9, A709, RN 113, ligne SNCF Nîmes / Narbonne et ligne LGV Contournement Nîmes - Montpellier) dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement sont portées pour information au plan de zonage du PLU (secteurs fusionnés concernant la ligne SNCF, la ligne LGV et la RN 113 qui se superposent partiellement). Le chapeau introductif de chaque zone indique, le cas échéant, qu'elle est en tout ou partie incluse dans un ou plusieurs secteurs de bruit, avec renvoi à l'Annexe 6.3 du PLU.

### **7 - Servitudes non aedificandi**

Une servitude non aedificandi de 100 m est délimitée autour des installations de la station d'épuration communale, conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge

brute de pollution inférieur ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, dont l'article 6 dispose que : « *Les stations de traitement des eaux usées sont implantées à une distance minimale de cent mètres des habitations et des bâtiments recevant du public* ».

## **9 - LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**

### **Accès :**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

### **Annexe \***

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

### **Adossement :**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

### **Alignement :**

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé. Les dispositions de l'article 5 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

### **Bâtiment \***

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Changement de destination :**

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des 9 destinations établies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015).

### **Construction \***

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

### **Construction existante \***

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Contigu :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

### **Emprise au sol \***

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Egout du toit :**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

**Espaces non imperméabilisés :**

Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts...) soit des espaces minéraux dont le revêtement est par nature non imperméable et autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen..)

**Extension \***

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

**Façade \***

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent les éléments structurels tels que les bois, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Gabarit \***

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

**Hauteur \***

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

**Limites séparatives \***

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

**Local accessoire \***

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indispensable au fonctionnement de la construction principale.

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les Zones d'Aménagement Concerté, les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés...

**Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voies et emprises publiques\***

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

*\* Définitions figurant au Lexique national d'urbanisme*

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine dense, correspondant au centre ancien de VARLERGUES, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces et de services de proximité ; les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, en ordre continu ce qui confère à la zone une forte densité.

#### La zone UA :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation)
- **est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3) :
  - en zone de danger Ru ;
  - en zone de précaution Bu.

La zone UA est en partie incluse dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1.).

Au sein du périmètre délimité des abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.

La zone UA comprend des éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.



## **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits en zone UA :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières.
- Les constructions à destination d'activités artisanales autres que celles autorisées par l'article UA 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

**Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI,** s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

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

Toute opération de 12 ou plus de 12 logements autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 16% au moins de logements locatifs sociaux (1 pour 6) et 15% au moins de logements en accession abordable.

### **Sont autorisés sous conditions en zone UA, sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs Ru et Bu :**

- Les constructions à destination d'activités artisanales sous réserve qu'elles ne relèvent pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA (notamment en termes de volume et d'aspect extérieur) et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucun risque, aucune nuisance (y compris en termes de circulation induite).
- L'extension des constructions à destination d'activités artisanales existantes, ne relevant pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, et à condition qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA (notamment en termes de volume et d'aspect extérieur) et que l'extension n'ait pas pour effet d'accroître les nuisances ou les risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 3 - Accès et voiries

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

En tout état de cause, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,5 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues (cheminements doux assurant une connexion aux voies périphériques).

La longueur des voies en impasse est limitée à 20,00 m.

## Article UA 4 - Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par

leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

#### **3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

A l'exception des projets portant sur un seul logement, tout projet nouveau d'urbanisation (construction nouvelle hors modification et extension d'une construction existante) et toute opération d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées :

- soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble ;
- soit à la parcelle.

### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, voire d'un bâtiment contigu à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être assurée par des câbles posés sur façades, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales) et peints dans la même teinte que

# UA

la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

## Article UA 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, à condition que l'extension n'aggrave pas le retrait existant.
- Le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant sur le même fond ou sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (matériaux identiques, même sens de faïtage).
- L'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction pourra être implantée à l'alignement d'une seule de ces voies ;
- En cas d'entrave à la sécurité routière.

En cas de retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, un mur ou muret de clôture, conforme aux dispositions de l'article UA10 et le cas échéant au règlement du PPRI, pourra être imposé en limite de l'alignement dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

Les balcons sont autorisés en saillie de la façade dans la limite de 30 cm ; dans l'hypothèse où ils empiètent sur la partie ouverte à la circulation, les balcons ne sont autorisés qu'à partir d'une hauteur, mesurée à compter du niveau de la chaussée, de 3,50 m et à condition de ne constituer aucune entrave à la circulation et la sécurité routière.

### **Cas particuliers :**

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets ...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Piscines** : les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

**Locaux techniques des piscines** : les locaux techniques des piscines (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

**Équipements publics ou d'intérêt collectif** : des implantations libres sont admises.

## Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **1 - Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement**

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux, d'une limite séparative latérale à l'autre de façon à

constituer un front urbain continu.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de la limite séparative, dès lors que l'extension n'a pas pour effet de réduire ce retrait sauf à ce qu'elle atteigne la limite séparative.
- Il existe une servitude de passage à préserver le long de la limite séparative ; le retrait est alors égal à la largeur de la servitude.
- L'unité foncière présente une façade sur rue supérieure à 20 mètres.
- Il existe sur la parcelle limitrophe un bâtiment principal en bon état non contigu à la limite séparative.

Dans ces deux derniers cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D > H/2$ , minimum 3,00 m). Un mur ou muret de clôture, conforme aux dispositions de l'article UA10 et le cas échéant au règlement du PPRI pourra être imposé à l'alignement dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

## **2 - Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D > H/2$ , minimum 3,00 m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le projet de bâtiment jouxte un bâtiment existant en bon état sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (matériaux identiques, même sens de faîtage).
- La hauteur et la longueur de la construction, mesurées sur la limite séparative, n'excèdent pas respectivement 4,00 m et 10,00 m.
- Les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet présentant une unité architecturale (en termes de hauteur, volume et matériaux).

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets ...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Piscines** : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

**Locaux techniques des piscines** : les locaux techniques des piscines (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

**Équipements publics ou d'intérêt collectif** : des implantations libres sont admises.

# UA

## **Article UA 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

## **Article UA 8 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

- aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction avec une emprise au sol identique de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure au seuil de 70% ;
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

## **Article UA 9 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur du bâti doit s'inscrire de manière cohérente dans l'épannelage de l'ilot ou des deux côtés de la rue et ne doit pas dénaturer le caractère des ambiances et des perspectives urbaines. Elle ne peut excéder :

- 11,00 m
- et 3 niveaux (R+2).

En cas de mitoyenneté, la hauteur du bâtiment ne pourra excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut, si ce dernier n'émerge pas de la moyenne des épannelages de la rue ou de l'ilot.

En cas d'extension d'un bâtiment ayant déjà une hauteur supérieure aux maximums indiqués ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle du bâtiment initial, sous réserve toutefois que celui-ci n'émerge pas de la moyenne des épannelages de la rue ou de l'ilot.

## **Article UA 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **Dispositions générales**

En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien (cintres des remises, encadrements en pierre de taille, fenêtres à meneaux, menuiseries et ferronneries anciennes, piliers de portails et grilles, clôtures anciennes

en pierre...) et les éléments décoratifs de façade (décors peints, chaînes d'angles).

En cas de construction neuve ou d'extension d'une construction existante, on s'inspirera de la typologie bâtie villageoise existante, concernant notamment le positionnement et le dimensionnement des ouvertures, les matériaux de toiture et de façade, les menuiseries et les volets. Une architecture plus contemporaine pourra être autorisée sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle, notamment en ce qui concerne le dimensionnement des ouvertures, les matériaux de façades, les menuiseries et les volets, sous réserve de s'intégrer à un projet architectural cohérent.

### **Toitures**

Les toitures seront obligatoirement en pente, avec une pente comprise entre 30 et 35% par rapport à l'horizontale et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf exceptions dûment justifiées (par exemple en cas de construction composée de plusieurs volumes, concernant le plus petit volume).

La pente des toitures devra être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsque un bâtiment est accolé à un ou deux bâtiments voisins, les versants de la toiture seront obligatoirement du même sens et de pente comparable à celui ou ceux des bâtiments voisins, voire de celui dont la hauteur au faîtage est la plus proche de celle du bâtiment nouveau ou du projet de surélévation d'un bâtiment existant.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou similaire de teinte traditionnelle (voir nuancier joint en annexe au présent règlement) à l'exclusion des couleurs vives, de préférence non uniforme. Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

La conservation des toitures anciennes est une priorité.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature et de même coloris que celles de la construction existante (sauf contrainte technique dûment justifiée).

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture en bois...) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ; les cheminées en façade sont interdites.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peut être autorisés dans le cas de restauration à l'identique de couvertures existantes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toits terrasses, d'être masqués, en vue proche, par un acrotère de hauteur suffisante.

Sont autorisées :

- les loggias, sous réserve d'une distance de 1,00 mètre minimum par rapport aux façades latérales, les murs de retour étant traités en harmonie avec la façade. Le garde-corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.
- les terrasses côté cour, non directement visible depuis l'espace public proche.
- les terrasses couvertes en attique.

Les terrasses en décaissé de toiture communément appelées « terrasses tropéziennes » sont interdites.

### **Zinguerie**

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en métal mat non brillant (zinc de préférence) ou terre

cuite, avec éventuellement dauphin en fonte. Le PVC est interdit.

Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

## **Façades**

Seules les façades en pierre de taille appareillées seront laissées apparentes (non enduites) ; les joints seront exécutés au mortier de chaux au nu de la pierre (pas de joint creux) grattés et de la même couleur que celle-ci.

Les façades des autres constructions seront enduites. L'enduit sera exécuté au mortier de chaux et de sable naturel de carrière au jeté, taloché fin, brossé fin ou gratté fin ; les finitions de type écrasé, les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » sont interdits. Les teintes des enduits devront respecter le nuancier communal joint en annexe au présent règlement, le blanc étant interdit. L'utilisation des ciments et des monocouches est interdite.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures et de décoration existants (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle, soubassement ...) seront conservés et mis en valeur. Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissés apparents et rejointoyés.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades, y compris en auvents et brise-soleils.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

Les soubassements en placage de dalles de pierre et les soubassements en ciment sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

## **Ouvertures**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement des façades anciennes, avec une organisation en travée et une dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut.

La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées et cette dégressivité lorsque des percements modernes les ont perturbés.

Les ouvertures devront avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges ; les ouvertures carrées seront uniquement autorisées au dernier niveau de la construction.

Sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle, pourront être autorisées des ouvertures d'autres proportions (baies à dominante horizontale notamment).

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés et restaurés.

Les appuis de fenêtre seront traités sans débord saillant du nu de la façade ou avec un débord faisant partie intégrante de l'encadrement et ne dépassant pas 5 cm.

Les marches et seuils en carrelage grès ou faïence sont interdits.

Les ouvertures cintrées en pierre donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée ou aux cours intérieures doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

## **Menuiseries**

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent être, lorsque leur état le permet, conservées et éventuellement restaurées. Dans le cas de remplacement de menuiseries trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles devront être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes (interdiction d'une fermeture partielle de l'ouverture) et à l'identique, exception faite le cas échéant sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle (voir ci-après).

Les menuiseries extérieures seront en bois et d'une teinte respectant le nuancier communal joint en annexe au présent règlement ; ponctuellement, et après un examen au cas par cas, des matériaux différents à l'exception du PVC, pourront être autorisés.

Les contrevents ou volets seront en bois ou aspect bois, à l'exception du PVC interdit, rabattables en façades ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur ; ils seront à lames verticales, à doubles lames ou à panneaux. Les volets à barres et écharpes et les volets en Z sont interdits.

Les volets coulissants en façade pourront le cas échéant être autorisés dans le cadre d'un projet de construction neuve s'intégrant harmonieusement au tissu bâti ancien.

Les volets roulants sont interdits, exception faite sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle.

Les portails de remises et de garages seront en bois ou en métal peint de la même teinte que les menuiseries extérieures. Les portails basculants ou roulants sont interdits.

La couleur des menuiseries extérieures et des volets devra respecter le nuancier communal joint en annexe au présent règlement.

## **Ferronneries**

Les ferronneries anciennes en fonte ou fer forgé seront conservées et restaurées à l'identique.

Les garde-corps des balcons seront composés de barreaudages métalliques droits et verticaux fixés en tableau ; sont interdits :

- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage droits et verticaux.

Les ferronneries devront respecter le nuancier joint en annexe au présent règlement.

## **Vitrines commerciales**

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes...) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les grilles de protection seront posées à l'intérieur du local ; les coffres des grilles ne devront pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

## Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1,80 m de hauteur totale couronné par un glacis demi-rond maçonné ou par des blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur ;
- soit d'un mur bahut maçonné surmonté de blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur maximum et d'une grille métallique en barreaudage vertical, éventuellement doublée d'une haie végétale.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits dans une teinte identique à celle de la construction principale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits,

**En outre, en zones Ru et Bu délimitées par le PPRI**, 30% au moins de la surface située entre le sol et la cote de la PHE seront laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes ou de portails ajourés.

Les portails des clôtures seront obligatoirement réalisés en ferronnerie sauf s'ils sont inscrits sous une arche auquel cas ils pourront également être réalisés en bois et peints dans le respect du nuancier communal. La hauteur totale d'un portail ne peut excéder 2,00 m ; la transition entre la clôture et le portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur ne pourra excéder 2,00 m...

Les piliers de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une rénovation à l'identique, il n'existe pas de contrainte de hauteur.

## Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

Les **équipements de production ou de régulation thermique** seront placés à l'intérieur des constructions, en combles ou en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public, ou à défaut encastrés et masqués par une grille sans saillie par rapport au nu de la façade.

En l'absence de toute autre possibilité, la pose sur balcon pourra exceptionnellement être autorisée, à condition que le climatiseur soit posé à une des extrémités du balcon et masqué par une tôle ajourée peinte de la couleur de la ferronnerie du garde-corps.

La pose en façade sur console est interdite.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades sur voie ou espace public.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité ainsi que les boîtes aux lettres** doivent être encastrés en façade ou dans le muret de clôture et traités en harmonie avec elles ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

## Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets.

## **Article UA 11 - Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales**

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation du nombre de logements existants au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU après l'opération, compte tenu de la nouvelle destination et/ou du nombre de logements de la construction finale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du règlement du PLU avant l'opération, compte tenu de la destination et du nombre de logements de la construction initiale.

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

**Il est exigé :**

- Pour les constructions à destination d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement « hors garage ». *Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.*
- Pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'artisanat : aucune obligation.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos. Le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

## **Article UA 12 - Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet, ou remplacées par des plantations de même importance (en termes d'emprise au sol).

Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte) :

- 20% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 200 et 500 m<sup>2</sup>
- 30% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>
- 40% au moins de la surface des unités foncières de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

Ces ratios ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de constructions sur des unités foncières dont le pourcentage d'espaces non imperméabilisés était déjà supérieur.

Pour limiter l'imperméabilisation, les aires de stationnement seront réalisées préférentiellement en matériaux non imperméables (graviers, dalles evergreen...)

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe). On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès notamment sont interdits.

### **Article UA 13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions existantes présentant des murs épais en pierre bénéficient d'une isolation et d'un effet de masse qui ne nécessitent pas d'isolation complémentaire ; une isolation par l'extérieur est interdite.

Une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade.

Les menuiseries intégrant des vitrages isolants devront si nécessaire, respecter le dessin des menuiseries d'origine, correspondant à l'époque du bâtiment ; elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

La zone UA est intégralement incluse dans le périmètre de protection de l'Eglise Sainte Agathe, monument historique inscrit ; les panneaux solaires et photovoltaïques y sont interdits en toitures et façades des constructions, y compris en auvent et brises soleil.

### **Article UA 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine correspondant aux extensions récentes du village de VALERGUES, constituées d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel, de densité moyenne à faible.

#### La zone UC :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation)
- **est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3) :
  - en zone de danger Ru ;
  - en zone de précaution Bu.

#### La zone UC est pour partie incluse :

- **dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe**, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1.).
- **dans les secteurs de bruit délimités** de part et d'autre de la RN113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de la ligne SNCF Nîmes /Narbonne (voir Annexe 6.3).

#### La zone UC comprend 7 secteurs spécifiques :

- un **secteur UCm** à vocation d'activités commerciales et artisanales de proximité en tissu urbain ;
- trois **secteurs UCz1, UCz2, UCz3** correspondant aux secteurs de la zone UC inclus dans les secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.
- Trois secteurs UC1, UC2, UC3 correspondant à des secteurs où la morphologie urbaine est différente et qui nécessitent des règles spécifiques.

**Elle comprend des éléments bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.**

### Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits en zone UC :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales (hors extension autorisée sous condition par l'article UC2 ci-après) commerciales (hors extension autorisée sous condition par l'article UC2 ci-après), d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R

. 111-50 du Code de l'Urbanisme).

- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

#### **Sont interdits en secteur UCm :**

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités industrielles, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières et d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées par l'article UC2 ci-après.
- Les activités commerciales, artisanales et de bureau non autorisées par l'article UC2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

#### **Sont interdits en secteur UCz1 :**

- Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation, dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).
- Toutes les activités à l'exception de celles actuellement pratiquées, à savoir l'agriculture non intensive et les activités sportives.
- Toute nouvelle infrastructure ou construction superficielle ou souterraine, à l'exception de celles liées aux activités sportives et sous réserve des conditions définies par l'article 2 ci-après.

#### **Sont interdits en secteur UCz2 :**

- Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation, dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).

# UC

## **Sont interdits en secteur UCz3 :**

- Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation, dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).
- Les constructions à destination d'habitat non individuel et non raccordées au réseau communal d'assainissement.

**Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI,** s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

**Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** ne peuvent être démolis ;

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

Toute opération autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 16% au moins de logements locatifs sociaux (1 pour 6) et 15% au moins de logements en accession abordable.

### **Sont autorisés sous conditions en zone UC, et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs d'aléa inondation :**

- L'extension des constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales existantes, à condition qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC (en termes de nuisances, de risques, de circulation induite, d'aspect extérieur et de volume) et que l'extension n'ait pas pour effet d'accroître les nuisances et les risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Sont autorisés sous conditions en secteur UCm :**

- Les activités commerciales et artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC périphérique (en terme de nuisances, de risques, de circulation induite, d'aspect extérieur, de volume).
- Les bureaux.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif
- L'aménagement des logements existants, à l'exclusion de toute nouvelle création ou extension d'un logement existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

#### **Sont autorisés sous conditions en secteur UCz1 :**

- Les constructions liées aux activités sportives à condition qu'elles soient situées à au moins 100 m du forage des Bénouïdes.

#### **Sont autorisés sous conditions en secteur UCz2 :**

- Les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Sont autorisés sous conditions en secteur UCz3 :**

- Les constructions à destination d'habitat pavillonnaire sous condition d'être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

**Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** doivent le cas échéant, être restaurés à l'identique ou dans le respect de l'aspect initial (correction des dénaturations éventuelles).

## **Article UC 3 - Accès et voiries**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

En tout état de cause, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,5 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

# UC

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues (cheminements doux assurant une connexion aux voies périphériques).

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## Article UC 4 - Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### Eaux usées

#### 1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

#### 3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant ou futur.

En l'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la

construction ou l'opération puis infiltrées. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les dispositions du schéma directeur d'eaux pluviales et prévoir en conséquence des dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales en compensation de l'imperméabilisation ainsi que, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à la qualité du milieu naturel.

A défaut, et à l'exception des projets portant sur un seul logement, tout projet nouveau d'urbanisation (construction nouvelle hors modification et extension d'une construction existante) et toute opération d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées :

- soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble ;
- soit à la parcelle.

### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

## **Article UC 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, est définie une bande non aedificandi entre deux voies adjacentes correspondant à un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5,00 m.

Des implantations différentes - entre 0 et 5,00 m par rapport à l'alignement - sont autorisées dans les cas suivants :

- extension d'une construction existante implantée à moins de 5,00 m par rapport à l'alignement, dans la mesure où l'extension ne réduit pas le recul de la construction initiale ;
- lorsque le nouveau bâtiment vient s'aligner sur un bâtiment existant sur le même fond ou un fond voisin, dans le but de former une unité bâtie (même hauteur à +/- 1,00 m et mêmes matériaux) ;
- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général à l'échelle de la commune ; pour les constructions groupées (maisons en bande), il conviendra de prévoir un décalage des façades de façon à éviter un front bâti trop linéaire dès que le linéaire de façades excède 25,00 m ou 3 maisons ;
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# UC

L'ouverture des portails ne doit pas se faire sur le domaine public.

## **Cas particuliers :**

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publique ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

**Locaux techniques des piscines :** Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés dans le volume de la construction principale ou encore implantés en recul minimal de 3,00 m par rapport à la voie publique et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

**Équipements publics ou d'intérêt collectif :** des implantations libres sont admises.

## **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D > H/2$ , minimum 3,00 m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet présentant une unité architecturale (en termes de hauteur, volume et matériaux).
- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins à un bâtiment existant situé sur le fond voisin, implanté en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à + ou -1,00 m).
- annexes d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup>, d'une hauteur au plus égale à 4,0 m en tout point de la construction et d'une longueur maximum de 10,00 m mesurée sur la limite séparative considérée. En cas d'implantation d'une annexe sur deux limites séparatives, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 15,00 mètres. Une seule annexe est autorisée par unité foncière.
- à l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'exception des limites d'emprise de l'opération où seules seront autorisées les annexes visées à l'alinéa ci-dessus ; à défaut s'applique la règle générale de  $D > H/2$ , minimum 3,00 m.

## **Cas particuliers :**

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

**Locaux techniques des piscines :** Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au volume de la construction principale, soit implantés en recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

**Équipements publics ou d'intérêt collectif** : des implantations libres sont admises.

### **Article UC 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevés, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification d'annexes de moins de 4,00 m de hauteur totale, ni aux piscines.

### **Article UC 8 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 45% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les cas suivants :

aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction avec une emprise au sol identique de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure au seuil de 45% ; constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 9 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m au faîtage et 7,00 m à l'égout du toit ou au nu de la façade et 2 niveaux (R+1).

En cas d'extension d'une construction ayant déjà une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante, dans la limite d'un dépassement de 0,50 m des maximums fixés ci-avant.

### **Article UC 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Dispositions générales**

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale.

# UC

Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Les abris et annexes en matériaux hétéroclites sont interdits.

## **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente comprise entre 30% et 35% au-dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques et les faîtages des bâtiments principaux orientés dans le même sens.
- Les toits terrasses.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement à la construction, en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile.
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en brise-soleil ou verrière ; Ils peuvent être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

## **Façades**

Sont autorisés en façade :

- les enduits de granulométrie fine ( finition talochée fin ou grattée fin ) ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- le bardage en bois naturel, pierre ou parements pierre dans la limite de 30% de la surface totale des façades du bâtiment.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

## **Menuiseries**

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

Sont autorisés les ombrières et pare-soleil en bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant ou respectant le nuancier communal.

## **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,80 m en limite des voies et emprises publiques, au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public ;
- 2,00 m en limites séparatives.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

**Hors zones inondables du PPRI, les clôtures seront constituées :**

> En limite des voies et emprises publiques :

- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferrennière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale. L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.
- soit d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.

<sup>1</sup> En limites séparatives :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale ;
- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;
- soit, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum.

**Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI, sont seuls autorisées les clôtures constituées :**

<sup>1</sup> En limite des voies et emprises publiques :

- d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferrennière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; dans ce cas, soit le mur bahut n'excède pas une hauteur de 0,20 m et est surmonté d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), soit le mur bahut excède 0,20 m de hauteur et 30% au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides. L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.
- d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ; 30% au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides.

En limites séparatives :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage rigide à mailles larges ; dans ce cas, soit le mur bahut n'excède pas une hauteur de 0,20 m et est surmonté d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), soit le mur bahut excède 0,20 m de haut et 30% au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides.

## UC

- soit, sous réserve de l'accord du propriétaire voisin, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum dont 30% au moins de la surface situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides.

**Sur les limites correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N),** les clôtures seront obligatoirement constituées :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de 1,80 m maximum en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m maximum en limites séparatives maximum, et doublé d'une haie végétale.

**De façon générale,** les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

### **Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....**

La pose d'**équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes** sur la façade donnant sur la rue est interdite.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traités en harmonie avec elles.

### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique, exception faite dans le cas d'aires collectives de regroupement des conteneurs.

## **Article UC 11 - Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales**

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la

différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU après l'opération, compte tenu de la nouvelle destination et/ou de la nouvelle surface de plancher et/ou du nouveau mode d'occupation de la construction finale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du règlement du PLU avant l'opération, compte tenu de la destination et de la surface de plancher de la construction initiale.

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

**Il est exigé :**

- Pour les constructions à destination d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement, exception faite pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus de une place par logement en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat : une surface de stationnement équivalant à au moins à 60% de la surface de plancher à destination d'activités.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement au moins par tranche commencée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé : 1 place de stationnement au moins par chambre, chambre d'hôte ou gîte.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur

# UC

la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

## Article UC 12 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte) :

- 30% au moins de la surface des unités foncières jusqu'à 300 m<sup>2</sup> ;
- 35% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 301 et 500 m<sup>2</sup> ;
- 40% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 501 et 1 000 m<sup>2</sup> ;
- 45% au moins de la surface des unités foncières de plus de 1001 m<sup>2</sup> ;

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds, traités en espaces verts paysagés et intégrés au plan de composition de l'opération.

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison de 1 arbuste à faible système racinaire pour 4 places.

Les voies de desserte des opérations d'ensemble seront plantées à raison de 1 arbuste à faible système racinaire par lot ou 1 arbuste à faible système racinaire en alternance entre deux places de stationnement.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites. Les haies doivent être multi-essence avec l'obligation de planter au minimum trois essences répertoriées au sein de la plaquette du CAUE jointe en annexe au rapport de présentation.

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains sont le cas échéant soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

### **Article UC 13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans le respect des dispositions de l'article UC 10.

### **Article UC 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

### Caractère de la zone

**La zone Up** est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; elle est composée de deux secteurs :

- un **secteur Up1** à vocation d'équipements sportifs et de loisirs ;
- un **secteur Up2** à vocation d'équipements culturels et socio-culturels, petite enfance, périscolaires et de loisirs.

### La zone Up :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation).

**Le secteur Up1 est intégralement inclus dans le secteur z1 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes** tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003 (voir Annexe 6.1 - Servitudes d'Utilité Publique)

**La zone Up comprend des éléments bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.**

**Elle inclut également une continuité écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.**



## **Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits secteur Up1 :**

- Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation, dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).
- Toutes les activités à l'exception de celles actuellement pratiquées, à savoir l'agriculture non intensive et les activités sportives. Sont en conséquence interdits :
- Les constructions à destination d'habitation, d'activités industrielles, artisanales, de bureau, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif autres que ceux à vocation sportive.

### **Sont interdits en secteur Up2 :**

- Les constructions à destination, d'activités industrielles, artisanales, de bureau, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

**Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** ne peuvent être démolis.

**Dans la continuité écologique délimitée au titre de l'article L. 151-23** sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre du ruisseau de la Bénouïde, sont interdites toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article Up 2 ci-après.

# Up

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

### Sont autorisés sous conditions en zone Up1 :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs, sous condition que les bâtiments soient implantés à au moins 100 m du forage des Bénouïdes.
- Les aires de stationnement collectives liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

### Sont autorisés sous conditions en zone Up2 :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, socio-culturelle, scolaire et périscolaire et de loisirs.
- Les aires de stationnement collectives liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement.

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent le cas échéant, être restaurés à l'identique ou dans le respect de l'aspect initial (correction des dénaturations éventuelles).

Dans la continuité écologique délimitée au titre de l'article L. 151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre du ruisseau de la Bénouïde, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques, la restauration « écologique » des berges, la lutte contre les inondations et la protection des personnes et des biens à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux ;
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur réalisation ne porte pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

## Article Up 3 - Accès et voiries

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente

ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.  
En tout état de cause, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,5 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues (cheminements doux assurant une connexion aux voies périphériques).

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article Up 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au

# Up

réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

## **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant ou futur.

En l'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération puis infiltrées. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les dispositions du schéma directeur d'eaux pluviales et prévoir en conséquence des dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales en compensation de l'imperméabilisation ainsi que, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à la qualité du milieu naturel.

A défaut, à l'exception des projets portant sur un seul logement, tout projet nouveau d'urbanisation (construction nouvelle hors modification et extension d'une construction existante) et toute opération d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées :

- soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble ;
- soit à la parcelle.

## **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

## **Article Up 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D > H/2$ , minimum 3,00 m).

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article Up 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article Up 8 - Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article Up 9 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- en secteur Up2 : à 8,50 m au faîtage et 6,50 m à l'égout du toit ou au nu de la façade et 2 niveaux (R+1).
- en secteur Up1 : à 10,00 m au faîtage.

# Up

En cas d'extension d'une construction ayant déjà une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

## **Article Up 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1 - En Up1:**

Les volumes des constructions seront simples.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

### **Toiture**

Sont autorisés :

- les toits en tuiles de pente comprise entre 30 et 35% par rapport à l'horizontale ;
- les toits terrasses ;
- les toits à faible pente, à condition que les pentes de toitures soient dissimulées par un acrotère de hauteur au moins équivalente à la hauteur du faîtage.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toits terrasses, d'être masqués, en vue proche, par un acrotère de hauteur suffisante.

### **Façades**

Sont autorisés en façade :

- les façades enduites (les enduits projetés ou rustiques sont interdits).
- les bardages bois.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, mais autorisés en auvents et pare soleil.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures seront constituées de haies végétales, de grilles métalliques ou de grillages rigides à mailles larges doublés d'une haie végétale (hors muret technique le cas échéant).

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune terrestre (reptiles, amphibiens, micro-mammifères) :

- grillages à mailles larges permettant le passage de la petite faune ou comportant des découpes adaptées au passage des animaux, réparties de façon suffisante et régulière en pied de clôture ;
- espace libre d'au moins 20 cm de hauteur en pied de clôture barreaudée (sur la totalité du linéaire de clôture ou sur un linéaire suffisant et régulier pour assurer efficacement les passages de petite faune).

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

## **2 -En Up2**

Le style architectural des nouveaux bâtiments sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume. L'extension d'une construction existante devra soit respecter l'architecture de la construction initiale, soit s'intégrer harmonieusement à cette construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

### **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente comprise entre 30% et 35% au-dessus de l'horizontale.
- Les toits terrasses

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante

Ils sont également autorisés en ombrières et brise soleil.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

### **Façades**

Sont autorisés en façade :

- les enduits de granulométrie fine ( finition talochée fin ou grattée fin ) ; les enduits de type « rustique » sont interdits.

# Up

- le bardage en bois naturel, pierre ou parements pierre dans la limite de 30% de la surface totale des façades du bâtiment.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

## Menuiseries

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

Sont autorisés les ombrières et pare-soleil en bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

## Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

> En limite des voies et emprises publiques :

- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferrennière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale. L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines ;
- soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.

En limites séparatives :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale ;
- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;
- soit, sous réserve d'accord du propriétaire voisin, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum,

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

## Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs .....

La pose d'**équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes** sur la façade donnant sur la rue est interdite.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec elles.

## Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou

architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique, exception faite dans le cas d'aires collectives de regroupement des conteneurs.

## **Article Up 11 - Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales**

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Le nombre de place de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation des équipements publics ou d'intérêt collectif mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

## **Article Up 12 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

# Up

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Article Up 13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans le respect des dispositions de l'article Up 10.

## **Article Up 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

**En secteur Up2**, les bâtiments le nécessitant doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

# UI

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### Caractère de la zone

La zone UI est une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires ; elle correspond pour partie à l'emprise de la Zone d'Activités Concertée « Les Jasses ».

#### La zone UI :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation)
- **est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3) en zone de précaution Rp.
- **est pour partie incluse dans l'enveloppe de la zone inondable actualisée définie par l'étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or.**

La zone UI est intégralement incluse dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autre de la RN113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de la ligne SNCF Nîmes /Narbonne (voir Annexe 6.3).

La réunion de lots est autorisée et n'emporte pas modification de la réglementation.



## **Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits en zone UI :**

- Les constructions à destination d'habitation y compris les logements de fonction et de gardiennage.
- Les constructions à destination d'activités agricoles et forestières.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Tout dépôt extérieur de matériaux.

### **Sont en outre interdits en zone UI classée en zone rouge de précaution Rp au PPRI :**

- Tout aménagement ou constructions autres que celles autorisées par l'article UI 2 ci-après.

### **Est en outre interdite en zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or :**

- Toute nouvelle construction, sauf à réaliser une étude hydraulique complémentaire permettant de qualifier l'aléa ; la règle applicable sera alors celle du PPRI pour l'aléa ainsi défini.

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

### **Sont autorisés sous conditions en zone UI :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, bureau, entrepôts, équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une seule construction par lot, y compris les activités relevant de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les stockages de matériaux à condition d'être situés à l'intérieur d'une construction close et couverte.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

### **Sont autorisés sous conditions en zone UI classée en zone de précaution Rp au PPRI :**

- La réalisation de voies secondaires peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies communales) au niveau du terrain naturel et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les parcs collectifs de stationnement (publics ou sous la gestion d'une personne morale) sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision

# UI

des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- Les équipements d'intérêt général, après étude hydraulique permettant de définir les conséquences amont et aval, de déterminer leur impact sur l'écoulement des crues et les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité ; cette étude devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,5 fois le débit centennal). Emargent à cette rubrique, les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants intéressant la sécurité publique.
- La réalisation de réseaux secs enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
- La réalisation des réseaux humides nouveaux à condition qu'ils soient étanches et munis de clapets antiretour ; les bouches d'égout doivent être verrouillées

## Article UI 3 - Accès et voiries

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.  
En tout état de cause, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,5 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Toute création d'un nouvel accès direct sur la RN 113 est interdite.

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée de largeur inférieure à 6,00 m

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UI 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les dispositions du schéma directeur d'assainissement et prévoir en conséquence des dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales en

# UI

compensation de l'imperméabilisation ainsi que, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à la qualité du milieu naturel.

A défaut, les mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation seront conçues et dimensionnées à l'échelle de la zone UI, sur la base minimale de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé ou du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

## **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

## **Article Ui 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce recul ne s'applique pas aux ombrières sur aires de stationnement.

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Équipements publics ou d'intérêt collectif** : des implantations libres sont admises.

## **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 - Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :**

Les constructions à destination de bureaux doivent être implantées en recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Les constructions à destination d'activités autres que de bureaux doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives lorsque des mesures coupe-feu ont été adoptées.

### **2 - Implantation par rapport aux limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D > H/2$ , minimum 3,00 m).

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets.), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Équipements publics ou d'intérêt collectif** : des implantations libres sont admises.

### **Article UI 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article UI 8 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à 80% de la superficie de ladite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction ou changement de destination d'une construction dépassant ce plafond.

### **Article UI 9 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

### **Article UI 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Dispositions générales**

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

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

# UI

## Volumes

Les constructions doivent être conçues dans un souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édicules hors d'échelle et les décorations sans rapport avec la construction ou l'activité sont proscrits.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle des volumes bâtis doit tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison...

## Toiture

Sont autorisés :

- les toits terrasses ;
- les toits à faible pente, à condition que les pentes de toitures soient dissimulées par un acrotère de hauteur au moins équivalente à la hauteur du faîtage ;
- les toitures végétalisées.

Les toitures tuiles sont interdites.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

## Façades

Toutes les façades d'un volume construit, doivent être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Sont autorisés :

- les façades enduites (les enduits projetés ou rustiques sont interdits) ;
- les bardages métalliques thermolaqués, non brillants et non réfléchissants ;
- les bardages bois dans la limite de 50% de la superficie totale de façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, mais autorisés en auvents et pare soleil.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sur ombrières de parkings sont également autorisés.

## Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,0 m.

### **Hors zone de précaution Rp au PPRI :**

Les clôtures seront constituées :

- en limite des voies et emprises publiques : d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de

- panneaux ou grilles métalliques rigides.
- en limites séparatives : de grilles métalliques rigides ou grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

#### **En zone de précaution Rp au PPRI :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), sur un mur bahut de 20 cm de hauteur maximum.

**Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N)**, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de 2,00 m maximum et doublé d'une haie végétale.

#### **Stockage**

Les stockages de matériaux doivent se situer dans une construction close et couverte ; tout dépôt ou stockage extérieur de matériaux est interdit.

#### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **Article UI 11 - Obligations en matière de stationnement**

#### **Dispositions générales**

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

# UI

## **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

**Il est exigé :**

- Pour les constructions à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales et pour les entrepôts : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement au moins par tranche commencée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation.

Aux places de stationnement destinées au personnel, clients et visiteurs doivent être ajoutés les emplacements nécessaires au stationnement et aux opérations de chargement / déchargement des camions et véhicules de livraison.

## **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

## **Article UI 12 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

10% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre non recouverte et plantés.

Les aires de stationnement extérieures (hors aires de stationnement sous ombrières) doivent être plantées à d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les dispositifs de rétention seront traités en espaces verts paysagés intégrés au plan de composition de l'opération.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en

évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.  
Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

### **Article UI 13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions doit être privilégiée, dans le respect des dispositions de l'article UI 10.

### **Article UI 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

### Caractère de la zone

La zone Ue est une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale de VALERGUES.

#### La zone Ue :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation)
- **est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3) en zone blanche de précaution résiduelle.



## **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites en zone Ue, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées par l'article Us 2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

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

### **Sont seuls autorisés en zone Ue :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

**Dans les secteurs classés en zone blanche de précaution par le PPRI**, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

## **Article Ue 3 - Accès et voiries**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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.

## Ue

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique et de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique et de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation).

## **Article Ue 4 - Desserte par les réseaux**

### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux usées

Sans objet

### Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

### Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

## **Article Ue 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant doivent être implantées en recul minimal de 8,00 m de l'axe des voies et emprises publiques.

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et de l'autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

### **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

### **Article Ue 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article Ue 8 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Ue 9 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

### **Article Ue 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales ou d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

# Ue

## **Article Ue 11 - Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

## **Article Ue 12 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.**

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les terrains sont soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

## **Article Ue 13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

## **Article Ue 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Caractère de la zone

**La zone AU** est une zone à urbaniser à court - moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle est composée en d'un secteur :

- Le secteur AU2 Est dit Mézéran, incluant des parcelles bâties.

### La zone AU :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation)

**Le secteur AU2 est pour partie inclus dans l'enveloppe de la zone inondable actualisée définie par l'étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or.**



## **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits en zone AU :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières et d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif :
  - . réalisées, concernant chacun des secteurs AU1 et AU3, hors opération d'aménagement d'ensemble unique et non compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU ;
  - . non compatibles, concernant le secteur AU2, avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

### **Est en outre interdite en zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or :**

- Toute nouvelle construction, sauf à réaliser une étude hydraulique complémentaire permettant de qualifier l'aléa ; la règle applicable sera alors celle du PPRI pour l'aléa ainsi défini.

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

### **Sont autorisés sous conditions en secteurs**

Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées le cas échéant dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Toute opération autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter au moins 1 logement locatif social sur 4, tels que définis par la législation en vigueur et 15% au moins de logements en accession abordable.

- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

# AU

## Article AU 3 - Accès et voiries

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues (cheminements doux assurant une connexion aux voies périphériques).

Les voies à double sens de circulation devront comporter à minima :

- une chaussée de 5,50 mètres minimum ;
- un trottoir de 1,50 m de largeur minimum, sauf dans le cas de voies de desserte internes dites partagées piétons / voiture ou lorsque le cheminement piéton est intégré à un espace vert limitrophe.

Elles pourront le cas échéant comporter des places de stationnement en lien avec la voie ainsi que des emprises réservées aux plantations d'accompagnement et d'ombrage (arbres tiges en ponctuation, haies basses....)

Les voies en sens unique devront comporter à minima :

- une chaussée de 3,00 mètres,
- un trottoir de 1,50 m de largeur minimum, sauf dans le cas de voie de desserte interne dites partagées piétons / voiture ou lorsque le cheminement piéton est intégré à un espace vert limitrophe.

Elles pourront le cas échéant comporter des places de stationnement en lien avec la voie ainsi que des emprises

réservées aux plantations d'accompagnement et d'ombrage (arbres tiges en ponctuation, haies basses...).

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abris de jardin, remises, ...)

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

#### **3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant ou futur.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

# AU

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les dispositions du schéma directeur d'eaux pluviales et prévoir en conséquence des dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales en compensation de l'imperméabilisation ainsi que, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à la qualité du milieu naturel.

A défaut, à l'exception des projets portant sur un seul logement, tout projet nouveau d'urbanisation (construction nouvelle hors modification et extension d'une construction existante) et toute opération d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées :

- soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble (pour rappel obligatoires en secteurs AU1 et AU3) ;
- soit à la parcelle, hors opération d'ensemble.

## **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

## **Article AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des annexes hors garages (abri de jardin, cuisine d'été, local piscine...)
- soit en recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes - ente 0,00 m et 3,00 m par rapport à l'alignement - sont autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général à l'échelle de la commune. Dans le cas de constructions groupées (maisons en bande) il conviendra de prévoir un décalage des volumes bâtis de façon à éviter un front bâti linéaire, dès que le linéaire de façades excède 4 maisons ; ce décalage peut notamment être obtenu par une implantation différente des garages ; une symétrie des implantations sera recherchée à l'échelle du linéaire de façades.

Cette possibilité n'est pas ouverte aux annexes hors garages (abri de jardin, cuisine d'été, local piscine.) qui devront donc obligatoirement être implantées à 3,00 m au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ouverture des portails ne doit pas se faire sur le domaine public.

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets.), pour des motifs techniques, de

sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Piscines** : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publique ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

**Locaux techniques des piscines** : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés dans le volume de la construction principale ou encore implantés en recul minimal de 3,00 mètres par rapport à la voie publique et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

## **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul de la limite séparative tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D > H/2$ , minimum 3,00 m).
- soit en limite séparative dans les cas suivants :
  - o maisons jumelées ou maisons en bande, à l'exception des limites de chaque secteur (ou sous- secteurs concernant le secteur AU1), où s'applique la règle générale ci-avant ( $D > H/2$ , minimum 3,00 m).
  - o annexes d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup>, d'une hauteur au plus égale à 4,0 m en tout point de la construction et d'une longueur maximum de 10,00 m mesurée sur la limite séparative considérée. En cas d'implantation d'une annexe sur deux limites séparatives, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 15,00 mètres. Une seule annexe est autorisée par unité foncière.
  - o parties de bâtiment n'excédant pas 10,00 mètres de longueur mesurée sur la limite séparative et 4,0 mètres de hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur d'au moins 3,00 m. En cas d'implantation sur deux limites séparatives, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 15,00 mètres.

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Piscines** : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Locaux techniques** : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au volume de la construction principale, soit implantés en recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

## **Article AU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

# AU

## Article AU 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le cas de l'aménagement, la rénovation, le changement de destination ou la reconstruction avec une emprise au sol identique de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure au seuil de 40%.

## Article AU 9 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m au faitage et 7,00 m à l'égout du toit ou au nu de la façade et 2 niveaux (R+1).

La hauteur du rez-de-chaussée est limitée à 4,00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## Article AU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Dispositions générales

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Les abris et annexes en matériaux hétéroclites sont interdits.

### Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente comprise entre 30% et 35% au-dessus de l'horizontale.
- Les toits terrasses.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture ; ils pourront le cas échéant être limités dans un objectif de bonne intégration architecturale et urbaine.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile.
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en brise-soleil ; ils peuvent être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

### **Façades**

Sont autorisés en façade :

- les enduits de granulométrie fine ( finition talochée fin ou grattée fin ) ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- le bardage en bois naturel, pierre ou parements pierre dans la limite de 30% de la surface totale des façades du bâtiment.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

### **Menuiseries**

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

Sont autorisés les ombrières et pare-soleil en bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

#### **\* En limite des voies et emprises publiques :**

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (5 cm de côté minimum) doublé d'une haie végétale ;
- soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.
- soit, d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum en pierres, parement pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferrennière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; l'alignement des hauteurs des murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

#### **● En limites séparatives :**

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (5 cm de côté minimum) ; ce grillage pourra être doublé d'une haie

# AU

- végétale ou complété uniquement par des lames d'occultation bois pour grillage.
- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;
  - soit d'un mur plein, sous réserve de l'accord du propriétaire voisin.

**Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N),** les clôtures seront composées soit d'une haie végétale soit d'un grillage rigide à mailles larges (mailles de 5 cm minimum doublé d'une haie végétale).

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

### **Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....**

La pose d'**équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes** sur la façade donnant sur la rue est interdite.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec elles.

### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique, exception faite dans le cas d'aires collectives de regroupement des conteneurs.

## **Article AU 11 - Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales**

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU après l'opération, compte tenu de la nouvelle destination et/ou de la nouvelle surface de plancher et/ou du nouveau mode d'occupation de la construction finale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du règlement du PLU avant l'opération, compte tenu de la destination et de la surface de plancher de la construction initiale.

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

#### **Il est exigé :**

- Pour les constructions à destination d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement, exception faite pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus de une place par logement en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement au moins par tranche commencée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement sera déterminé en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur

# AU

la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

## **Article AU 12 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

**Surfaces imperméabilisées** : Sont considérées comme surfaces imperméabilisées l'ensemble des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol et génèrent donc des effets de ruissellement : surfaces bâties génératrices d'emprise au sol, terrasses imperméables, aires de stationnement et voies d'accès imperméabilisées (goudronnées ou cimentées par exemple).

40% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds, traités en espaces verts paysagés et intégrés au plan de composition de l'opération.

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre ou arbuste à faible système racinaire pour 4 places ou de plantations basses d'emprise au sol au moins équivalente.

Les voies de desserte des opérations d'ensemble seront plantées à raison de 1 arbre ou arbustes à faible système racinaire sur la base de 1 arbres ou arbuste par lot ou de plantations basses d'emprise au sol au moins équivalente.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.  
Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les terrains sont le cas échéant soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

## **Article AU 13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans le respect des dispositions de l'article AU 10.

**Article AU 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente)

# AUi

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

### Caractère de la zone

La zone **AUi** est une zone équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires correspondant à l'extension de la zone d'activités économiques des Jasses UI et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

#### La zone AUi :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est pour partie incluse dans l'enveloppe de la zone inondable actualisée définie par l'étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or.**

La zone **AUi** est **intégralement incluse dans les secteurs de bruit délimités** de part et d'autre de la RN113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de la ligne SNCF Nîmes /Narbonne (voir Annexe 6.3).

La réunion de lots est autorisée et n'emporte pas la modification de la réglementation



# AUi

## Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdits en zone AUi :

- Les constructions à destination d'habitation y compris les logements de fonction
- Les constructions à destination d'activités agricoles et forestières.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Tout dépôt extérieur de matériaux.

### Est en outre interdite en zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or :

- Toute nouvelle construction, sauf à réaliser une étude hydraulique complémentaire permettant de qualifier l'aléa ; la règle applicable sera alors celle du PPRI pour l'aléa ainsi défini.

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

### Sont autorisés sous conditions en zone AUi:

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, bureau, entrepôts, équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une seule construction par lot, y compris les activités relevant de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les stockages de matériaux à condition d'être situés à l'intérieur d'une construction close et couverte.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation environnementale...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

## **Article AUi 3 - Accès et voiries**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

En tout état de cause, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,5 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée de largeur inférieure à 6,00 m

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article AUi 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en

# AUi

quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination.

## Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;

## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les dispositions du schéma directeur d'assainissement et prévoir en conséquence des dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales en compensation de l'imperméabilisation ainsi que, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à la qualité du milieu naturel.

A défaut, les mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation seront conçues et dimensionnées à l'échelle de la zone AUi, sur la base minimale de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé ou du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

## Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

## **Article AUi 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce recul ne s'applique pas aux ombrières sur aires de stationnement.

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 - Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :**

Les constructions à destination de bureaux doivent être implantées en recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Les constructions à destination d'activités autres que de bureaux doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives lorsque des mesures coupe-feu ont été adoptées.

### **2 - Implantation par rapport aux limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D > H/2$ , minimum 3,00 m).

### ***Cas particuliers***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets.) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets.), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article AUi 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article AUi 8 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à 80% de la superficie de ladite unité foncière

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

# AUi

collectif.

## **Article AUi 9 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

## **Article AUi 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Dispositions générales**

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

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

### **Volumes**

Les constructions doivent être conçues dans un souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édicules hors d'échelle et les décorations sans rapport avec la construction ou l'activité sont proscrits.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle des volumes bâtis doit tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison \_\_\_\_\_

### **Toiture**

Sont autorisés :

- les toits terrasses ;
- les toits à faible pente, à condition que les pentes de toitures soient dissimulées par un acrotère de hauteur au moins équivalent à la hauteur du faîtage ;
- les toitures végétalisées.

Les toitures tuiles sont interdites.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut

être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

### **Façades**

Toutes les façades d'un volume construit, doivent être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Sont autorisés :

- les façades enduites (les enduits projetés ou rustiques sont interdits) ;
- les bardages métalliques thermolaqués, non brillants et non réfléchissants ;
- les bardages bois dans la limite de 50% de la superficie totale de façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, mais autorisés en auvents et pare soleil.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sur ombrières de parkings sont également autorisés.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,0 m.

Les clôtures seront constituées :

- en limite des voies et emprises publiques : d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de panneaux ou grilles métalliques rigides.
- en limites séparatives : de grilles métalliques rigides ou grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

### **Stockage**

Les stockages de matériaux doivent se situer dans une construction close et couverte ; tout dépôt ou stockage extérieur de matériaux est interdit.

### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

# AUi

## Article AUi 11 - Obligations en matière de stationnement

### Dispositions générales

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

### Obligations en matière de stationnement des véhicules

#### **Il est exigé :**

- Pour les constructions à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales et pour les entrepôts : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement au moins par tranche commencée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement sera déterminé en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation.

Aux places de stationnement destinées au personnel, clients et visiteurs doivent être ajoutés les emplacements nécessaires au stationnement et aux opérations de chargement / déchargement des camions et véhicules de livraison.

### Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement

des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

### **Article AUi 12 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

10% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre non recouverte et plantés.

Les aires de stationnement extérieures (hors aires de stationnement sous ombrières) doivent être plantées à d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de rétention seront traités en espaces verts paysagés intégrés au plan de composition de l'opération.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

### **Article AUi13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans le respect des dispositions de l'article AUi 10.

### **Article AUi 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments seront le cas échéant, raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# A

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

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

Elle inclut **deux secteurs Ap1 et Ap2** protégés délimités en raison :

- concernant le secteur Ap1, de la sensibilité paysagère de l'entrée Est du village ;
- concernant le secteur Ap2, de la protection de la ressource en eau potable : périmètre de protection immédiate et périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003 ; périmètre de protection immédiate et partie du périmètre de protection rapprochée du forage Bouisset 2 tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 27 février 1995 modifié par les arrêtés du 25 janvier 1996 et du 30 octobre 2003.

### La zone A :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est pour partie classée au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI) :
  - en zone de danger Rn
  - en zone de précaution naturelle Rp
  - en zone blanche de précaution
- **est pour partie incluse dans l'enveloppe de la zone inondable actualisée définie par l'étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or.**
- **est pour partie incluse dans l'enveloppe inondable délimitée par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'étang de l'Or.**
- **est pour partie incluse dans le périmètre non aedificandi de 100 m autour de la station d'épuration de VALERGUES.**

La zone A est pour partie incluse dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autre de l'A9, de la RN113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de la ligne SNCF Nîmes /Narbonne (voir Annexe 6.3).

# A

**La zone A inclut également trois continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.**

**La zone A comprend des éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.**

## **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits en zone A :**

- Les constructions à destination d'activités commerciales, industrielles, artisanales, d'entrepôts (autres que agricoles), d'hébergement hôtelier, de bureau.
- Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées par l'article A2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne relevant pas de l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les carrières.
- Les serres et structures non closes servant de support à des panneaux photovoltaïques.
- Tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.

**Sont interdites en secteur Ap1 :** toute construction ou occupation du sol autre que celles admises à l'article A2.

### **Sont interdits en secteur Ap2 :**

- **Dans les périmètres de protection immédiate du forage des Bénouïdes et du forage de Bouisset**
  - Toutes les activités autres que celles liées à l'entretien et l'exploitation du forage et des installations ; cette interdiction s'applique notamment à tous les dépôts, stockages et épandages de matières et matériel, quelle qu'en soit la nature, susceptibles de polluer les eaux souterraines.
- **Dans le périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes et du forage de Bouisset**
  - Toutes activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau et notamment : l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; la réalisation de puits et de forages ; l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ; les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; l'installation de dispositifs d'épandage souterrain destinés à l'élimination des eaux usées ; tout rejet, même occasionnel de substances polluantes dans le ruisseau de la Viredonne ; toutes cultures fortement consommatrices d'azote.
  - Toute construction superficielle ou souterraine, même provisoire, autre que celles strictement nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien du forage
  - Toutes les activités à l'exception de l'agriculture non intensive.

**Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI,** s'imposent en outre les

# A

dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

**En zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or**, toute nouvelle construction est interdite, sauf à réaliser une étude hydraulique complémentaire permettant de qualifier l'aléa ; la règle applicable sera alors celle du PPRI pour l'aléa ainsi défini.

**En zone inondable délimitée par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Etang de l'Or**, toute nouvelle construction est interdite.

**Dans le périmètre non aedificandi de 100 m délimité autour des limites d'emprise de la station d'épuration communale**, toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public est interdite.

**Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23** sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne, du Berbian et de la Bénouïde, sont interdites toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article A 2 ci-après.

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

**Ne sont autorisées en zone A, hors secteurs Ap1 et Ap2, que les constructions et occupations du sol suivantes, sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ; bâtiments d'élevages agricoles (dans le respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant notamment les règles d'éloignement par rapport aux cours d'eau, sources ou captages d'eau et par rapport aux habitations) ; logement de l'exploitant dans la limite d'un seul logement par exploitation, dont la présence permanente sur site est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 1/3 de la surface de plancher du bâtiment d'exploitation principal, et à condition que le logement soit inclus dans le volume du bâtiment d'exploitation ou en continuité de celui-ci (sauf dans le cas d'élevage, dans le respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et à condition qu'il soit construit simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation).
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de l'activité agricole.
- les serres d'exploitation agricole
- les activités complémentaires à l'activité agricole à condition qu'elles restent secondaires par rapport à l'activité agricole principale : les gîtes et chambres d'hôtes dans le volume des bâtiments existants et dans la limite de 3 gîtes ou chambres d'hôtes par exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'extension en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale y compris l'extension. Cette possibilité d'extension n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine...) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de deux annexes par habitation et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour chacune de ces deux annexes ; ces annexes ne pourront être distantes de plus

de 20,00 m de tout point de l'habitation existante. La possibilité de construction de deux annexes n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, nonobstant les dispositions du règlement relative à la hauteur (article 9) et sous réserve des réglementations en vigueur (étude d'impact, évaluation environnementale...).
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

**Ne sont autorisées en secteur Ap1 que les constructions et occupations du sol suivantes, et sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa :**

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone.

**Ne sont autorisés en secteur Ap2 que les constructions et occupations du sol suivantes :**

- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des forages.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone.

**Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23** sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne , du Berbian et de la Bénouïde, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques, la restauration « écologique » des berges, la lutte contre les inondations et la protection des personnes et des biens à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux ;
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur réalisation ne porte pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

## **Article A 3 - Accès et voiries**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s)

# A

de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur la RD 105 sont interdits, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Toute création d'un nouvel accès direct sur la RN 113 est interdite.

## Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants : un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ; une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ; une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme au zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur :

- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables

aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH.

- Arrêté préfectoral n°2013290-0004 du 17 octobre 2013 relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif.
- Arrêté préfectoral n°2013 168-0075 du 17 juin 2013 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue dans le département du Gard dont l'article 6 limite les rejets d'assainissement non collectif vers le milieu hydraulique superficiel.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents d'origine agricole doivent faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

## **Article A 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de :

- 100,00 m de l'axe de l'A9, exception faite des bâtiments d'exploitation agricole, des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et des réseaux d'intérêt public, de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, conformément à l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme ;
- 75,00 m de l'axe de la RN 113, exception faite des bâtiments d'exploitation agricole, des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et des réseaux d'intérêt public, de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, conformément à l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme ;

# A

- 25,00 m de l'axe des Routes Départementales ;
- 8,00 m de l'axe des autres voies et emprises publiques

## ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et de l'autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie (Conseil Départemental pour la RD 105, Direction Interdépartementale des Routes - DIR - Méditerranée pour la RN 113)

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantées en recul minimal de 20,00 m des limites séparatives.

### ***Cas particuliers***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets.) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article A 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées en application de l'article A2 doivent être implantées dans un rayon de 20,00 m mesuré à partir de tout point de la dite habitation.

## **Article A 8 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des annexes dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées en application de l'article A2 ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>, dans la limite de 2 annexes par habitation.

## **Article A 9 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10,00 m au faîtage pour les bâtiments d'exploitation ; cette hauteur pourra être dépassée en cas de contraintes techniques d'exploitation dûment justifiées.
- 7,50 m au faîtage pour les bâtiments d'habitation, si l'habitation est disjointe du volume du bâtiment d'habitation (dans le cas d'élevage notamment).

En cas d'extension de maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisée en application de l'article A 2, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur des annexes dépendant de maisons d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées en application de l'article A2, est limitée à 4,00 m au faîtage.

## **Article A 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **■ Réhabilitation de bâtiments anciens**

La réhabilitation de bâtiments existants doit se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment ou de l'architecture locale : façades enduits ou pierre, couverture tuiles rondes ou tuiles canal de terre cuite de teinte claire

On s'attachera à conserver, à remettre en état voire à remplacer à l'identique les éléments architecturaux caractéristiques (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde corps anciens, piliers, portails...) ; à l'inverse, on supprimera tout élément parasite dénaturant le bâtiment initial.

### **■ Extensions de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets.).

### **■ Constructions nouvelles**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie et prendre en compte la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les maçonneries non enduites sont interdites.

Sont autorisés les façades enduites et les bardages bois constitués de lames posées horizontalement ; les teintes des enduits devront s'intégrer au site naturel. Les bardages métalliques sont interdits.

Sont uniquement autorisés les toits en tuile canal ou similaire de teinte vieillie (couleur rouge vif interdite) ou en

# A

plaques ou plaques ondulées de grandes dimensions de coloris rouge nuancé et vieilli (couleur rouge vif interdite). Les toitures métalliques sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont uniquement autorisés en toiture de bâtiments clos à vocation agricole ; ils sont interdits en toiture des serres et interdits en façades, quelle que soit la construction.

## ■ Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m maximum.

Les clôtures autres que agricoles seront obligatoirement constituées :

- des haies végétales ;
- d'un grillage doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

Les murs en pierre ou enduits sont toutefois autorisés lorsqu'ils s'inscrivent en continuité d'un mur existant de même nature, **hors secteurs Rn et Rp délimités par le PPRI**.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

## **Article A 11 - Obligations en matière de stationnement**

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

## **Article A 12 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes notamment lorsque leur état phytosanitaire nécessite leur abattage.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains sont le cas échéant soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

### **Article A 13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article A 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé



## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

#### La zone N :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est pour partie classée au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI) :
  - en zone de danger Rn
  - en zone rouge de précaution Rp
  - en zone blanche de précaution

Elle inclut également deux continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone N comprend des éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.



## **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites en zone N**, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.

**Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23** sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont interdits toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article A 2 ci-après.

**Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI**, s'imposent en outre les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

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

**En zone N**, sont seuls autorisés sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- l'extension en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale y compris l'extension. Cette possibilité d'extension n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine...) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de deux annexes par habitation et -de 40 m<sup>2</sup>d'emprise au sol pour chacune de ces deux annexes ; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante. La possibilité de construction de deux annexes n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

## N

- La construction et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, nonobstant les dispositions du règlement relative à la hauteur (article 9) et sous réserve des réglementations en vigueur (étude d'impact, évaluation environnementale...).
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

**Dans la continuité écologique délimitée au titre de l'article L. 151-23** sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques, la restauration « écologique » des berges, la lutte contre les inondations et la protection des personnes et des biens à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux ;
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur réalisation ne porte pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

### Article N 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur la RD 105 sont interdits, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Toute création d'un nouvel accès direct sur la RN 113 est interdite.

## Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voie Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants : un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ; une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ; une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme au zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur :

- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH.
- Arrêté préfectoral n°2013290-0004 du 17 octobre 2013 relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif.
- Arrêté préfectoral n°2013 168-0075 du 17 juin 2013 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue dans le département du Gard dont l'article 6 limite les rejets d'assainissement non collectif vers le milieu hydraulique superficiel.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents d'origine agricole doivent faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur

# N

## Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

## Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

## **Article N 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de :

- 100,00 m de l'axe de l'A9, exception faite des bâtiments d'exploitation agricole, des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et des réseaux d'intérêt public, de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, conformément à l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme ;
- 75,00 m de l'axe de la RN 113, exception faite des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et des réseaux d'intérêt public, de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, conformément à l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme ;
- 25,00 m par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- 8,00 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et de l'autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie (Conseil Départemental pour la RD 105, ~~DDTM~~ Direction Interdépartementale des Routes - DIR - Méditerranée pour la RN 113).

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantées en recul minimal de 10,00 m des limites séparatives.

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de

transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

### **Article N 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées en application de l'article N2 doivent être implantées dans un rayon de 20,00 m mesuré à partir de tout point de ladite habitation.

### **Article N 8 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des annexes dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées en application de l'article A2 ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>, dans la limite de 2 annexes par habitation.

### **Article N 9 - Hauteur maximale des constructions**

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, autorisée par l'article N2, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées par l'article N2 est limitée à 4,00 m au faîtage.

### **Article N 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Réhabilitation de bâtiments anciens**

La réhabilitation de bâtiments existants doit se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment ou de l'architecture locale : façades enduits ou pierre, couverture tuiles rondes ou tuiles canal de terre cuite de teinte claire  
On s'attachera à conserver, à remettre en état voire à remplacer à l'identique les éléments architecturaux caractéristiques (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde-corps anciens, piliers, portails...) ; à l'inverse, on supprimera tout élément parasite dénaturant le bâtiment initial.

#### **■ Extensions de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ;

# N

s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets.).

## ■ Constructions nouvelles

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie et prendre en compte la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings est interdit. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les maçonneries non enduites sont interdites.

Sont autorisés les façades enduites et les bardages bois constitués de lames posées horizontalement ; les teintes des enduits devront obligatoirement s'intégrer au site naturel.

Sont autorisés les toits en tuile canal ou similaire de teinte vieillie (couleur rouge vif interdite) et les toits terrasses.

## ■ Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m maximum.

Les clôtures autres que agricoles seront obligatoirement constituées :

- des haies végétales ;
- d'un grillage doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

## Article N 11 - Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

## Article N 12 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes notamment lorsque leur état phytosanitaire nécessite leur abattage.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir

plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains sont le cas échéant soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

### **Article N 13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article N 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

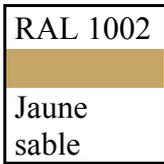
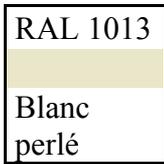
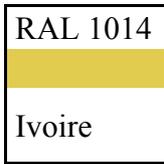
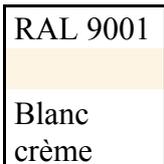
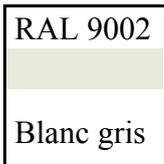
Non règlementé



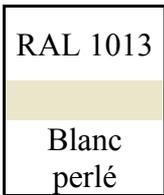
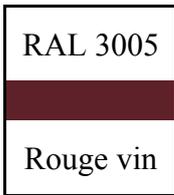
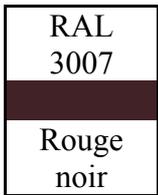
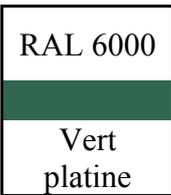
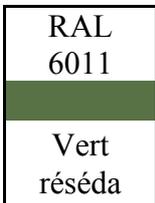
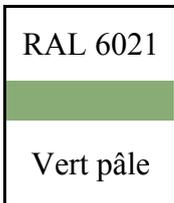
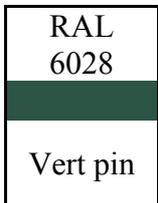
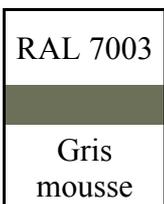
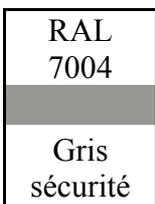
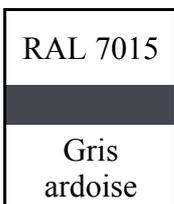
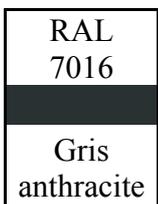
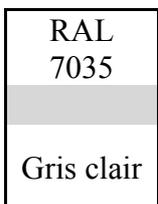
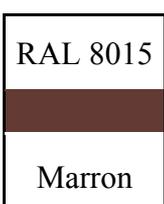
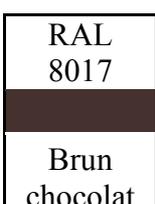
# NUANCIER COMMUNAL

## ZONE UA

### NUANCIER POUR ENDUITS

 <p>RAL 1000 Beige vert</p>	 <p>RAL 1001 Beige</p>	 <p>RAL 1002 Jaune sable</p>	 <p>RAL 1013 Blanc perlé</p>	 <p>RAL 1014 Ivoire</p>	 <p>RAL 1015 Ivoire clair</p>
 <p>RAL 7044 Gris soie</p>	 <p>RAL 9001 Blanc crème</p>	 <p>RAL 9002 Blanc gris</p>			

### NUANCIER POUR MENUISERIES ET FERRONNERIES

 <p>RAL 1013 Blanc perlé</p>	 <p>RAL 1019 Beige gris</p>	 <p>RAL 3005 Rouge vin</p>	 <p>RAL 3007 Rouge noir</p>	 <p>RAL 5014 Bleu pigeon</p>	 <p>RAL 6000 Vert platine</p>
 <p>RAL 6005 Vert mousse</p>	 <p>RAL 6011 Vert réséda</p>	 <p>RAL 6021 Vert pâle</p>	 <p>RAL 6025 Vert fougère</p>	 <p>RAL 6028 Vert pin</p>	 <p>RAL 7001 Gris argent</p>
 <p>RAL 7003 Gris mousse</p>	 <p>RAL 7004 Gris sécurité</p>	 <p>RAL 7015 Gris ardoise</p>	 <p>RAL 7016 Gris anthracite</p>	 <p>RAL 7035 Gris clair</p>	 <p>RAL 7038 Gris agate</p>
 <p>RAL 8015 Marron</p>	 <p>RAL 8017 Brun chocolat</p>	 <p>RAL 8019 Brun gris</p>	 <p>BOIS NATUREL</p>		

### PALETTE INDICATIVE POUR TUILES

