

**COMMUNE DE MODENE (84)**

**ÉLABORATION DU PLU**

Projet arrêté le: 25 janvier 2022

Projet approuvé le : 18 novembre 2022

Dépôt en préfecture le:

# RÈGLEMENT

*PIÈCE n°5*

*vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 18 novembre 2022*

20 novembre 2021,  
repris suite à l'enquête publique en novembre 2022

## TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

- article 1 : Champ d'application territorial du plan
- article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols
- article 3 : Division du territoire en zones
- article 4 : Adaptations mineures
- article 5 : Reconstruction après sinistre
- article 6 : Participation des constructeurs
- article 7 : Emplacements réservés
- article 8: Droit de préemption urbain
- article 9: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti
- article 10: Règles relatives aux risques

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA, UC, UG

## TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables aux zones AUc

## TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables aux zones A et N

## ANNEXES:

- *Rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux*
- *Rappel des destinations des constructions telles que définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016*
- *Définitions utilisées dans le règlement.*

## **TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

- L.151-8 à L.151-48 et R.151-9 à R.151-53
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de **Commune de Modène (84)**.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.151-2, 6 et 7 et R-151-6 à 8 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

### **2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :**

- Aux articles L.111-3 à 5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à 19 , R.111-28 à 30 du Code de l'Urbanisme.

### **2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:**

- les articles du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment:
  - les prescriptions générales fixées en application des articles, L111-1 à 2 et L.111-6 à 21 et L.111-23 à 25 et L.421-1 à 9 du Code de l'Urbanisme,
  - les articles « d'ordre public »: R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27, qui peuvent amener la collectivité à refuser un projet ou à ne l'accepter que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurité et de salubrité publique, de conservation et de mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques, de respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, ainsi que du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.
  - les articles articles L.151-19 et L.151-23 qui permettent au PLU d'identifier des éléments de paysage 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, architectural ou écologique.
  - les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques selon l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
  - les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 à 3 et R.102-1 du Code de l'Urbanisme.

- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon l'article L.151-43 et les modalités fixées à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (loi n° 2006-1772)...
- il est notamment rappelé que les prescriptions du Code Civil s'appliquent nonobstant les prescriptions du PLU. Celui-ci régit notamment les ouvertures pratiquées dans les murs et les vues ainsi créées (vues droites et vues latérales: articles 676 à 679), les droits et devoirs des propriétaires fonciers à l'égard des eaux pluviales (640, 641 et 681), les plantations en limite de propriété (670 à 673 )...

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. Ap...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III
- Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES-DÉROGATIONS**

Conformément à l'article L.152-3, des adaptations mineures à l'application stricte des articles des sections 2 et 3 de chaque zone du présent règlement (titres II à V) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Selon l'article L.152-5, une dérogation 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 peut être accordée afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
  - 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
  - 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
  - 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.
- (...)

### **ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

### **ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

### **ARTICLE 7 : EMPLACEMENTS RESERVES**

Conformément à l'article L.151-41-1/ à 3/ du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'article L.151-41-4/ permet d'instaurer «dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ;

L'article L.151-41-5/ permet d'instaurer dans « les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

« En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune (à confirmer par délibération municipale), conformément aux articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

## **ARTICLE 9: RÈGLES RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, ECOLOGIQUE OU BÂTI**

**Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique :**

- Constructions repérées à préserver: Les ouvertures anciennes ne doivent pas être modifiées. Des ouvertures nouvelles sont permises à condition de respecter l'architecture d'origine : elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et les proportions des ouvertures nouvelles devront être identiques à celles d'origine.

En dehors des façades et murs donnant sur l'espace public, les travaux, l'extension des constructions et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. A ce titre, les extensions par surélévation qui aboutissent à une transformation radicale de la volumétrie de l'immeuble et remet en cause son identité architecturale et patrimoniale, sont interdites.

- Petit patrimoine à préserver: seuls des travaux de mis en valeur et de préservation sont permis.

**Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique:**

- zone humide :
  - Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides;
  - les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides.
  - Les zones humides identifiées doivent être conservées en totalité en espace de pleine terre et non imperméabilisées.
- arbres haies, alignements d'arbres, espaces boisés (autre que les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1):
  - Les arbres remarquables, les linéaires de haies, d'alignements d'arbres et de boisements existants désignés doivent être préservés.
  - En cas de création d'un accès ou d'un problème sanitaire, la suppression des haies, alignements d'arbres et de boisements reste possible si elle est accompagnée d'un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'espèces.
  - Dans les zones humides, les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permis à condition de préserver une ripisylve adaptée.

- L'entretien, les coupes d'éclaircies, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.

## **ARTICLE 10: REGLES RELATIVES AUX RISQUES**

### **• RISQUE D'INONDATION**

**PPRI du bassin versant du Sud-Ouest du Mont Ventoux:** la commune de Modène est concernée par un **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)** du bassin versant du Sud-Ouest du Mont Ventoux, approuvé par arrêté préfectoral le 30 juillet 2007. Le PPRI est annexé au plan local d'urbanisme en tant que **servitude d'utilité publique**.

En application du code de l'environnement, le zonage réglementaire du PPRI a été établi par le croisement de l'intensité de l'aléa (calculée à partir de la vitesse et de la hauteur de l'eau), des enjeux (qui varient selon l'occupation du sol) et de l'importance de la fonction hydraulique de chaque type de zone (zone de débordement, d'expansion, de rétention...) Cette analyse a conduit à l'établissement de 4 niveaux de risque, chacun correspondant à une zone de la cartographie ci contre, et définissant les restrictions appliquées aux possibilités d'occupation et d'utilisation du sol:

- **zone rouge** au risque maximum: Interdiction de toute nouvelle construction pour ne pas augmenter la population et les biens exposés. Seule l'extension des activités économiques déjà existantes peut y être autorisée sous certaines conditions. La côte de référence est de 2,30 mètres.
- **zone orange quadrillée** au risque élevé: des extensions limitées sont permises visant à améliorer la sécurité des personnes et préserver la fonction d'expansion naturelle. La côte de référence est de 1,20 mètre.
- **zone orange hachurée** au risque intermédiaire: possibilité de constructions avec des dispositions constructives adaptées. Les établissements recevant du public et les bâtiments de la sécurité civile sont interdits. La côte de référence est de 1,20 mètre.
- **zone jaune** au risque modéré: possibilité de constructions avec des dispositions constructives adaptées. Les établissements recevant du public et les bâtiments de la sécurité civile sont interdits. La côte de référence est de 0,70 mètre.

Ces zones sont repérées sur le document graphique du règlement (zonage). Les occupations et utilisations du sol interdites par les servitudes d'utilité publiques se surajoutent aux interdictions prévues par le règlement de chaque zone du plan local d'urbanisme. La règle la plus contraignante des deux servitudes l'emporte. Concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions par les servitudes, elles ne pourront être admises dès lors qu'elles sont interdites par le règlement des zones du plan local d'urbanisme.

**Pour tout projet situé dans ces zones, il conviendra de se reporter strictement aux dispositions réglementaires du PPRI.**



Tableau récapitulatif des cotes de référence :

	cote de référence (en m)
Zonage rouge	2,30
Zonage orange	1,20
Zonage orange hachuré	1,20
Zonage jaune	0,70

*Source : PPRI annexé au PLU du bassin versant du Sud-Ouest du Mont Ventoux, approuvé par arrêté préfectoral le 30 juillet 2007.*

#### • **RISQUE D'INCENDIE**

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

Elles varient selon que l'aléa soit très fort, fort, ou moyen. Ces zones sont repérées sur le document graphique du règlement (zonage).

Le titre IV du présent règlement détaille les possibilités constructives en zone d'aléas fort à très fort.

Quelque soit la zone, les obligations de débroussaillage sont précisées dans l'arrêté préfectoral joint en annexe du PLU, devront être appliquées dans un périmètre de 200 m autour des principaux boisements de la commune.

*Source : Porter à connaissance des services de l'Etat, 2015*

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

# Règlement de la zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au village historique.

Ces zones ont vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, le commerce de détail sous conditions ainsi que les locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage... *Cette zone est concernée par le risque inondation.*

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits:

- Les constructions destinées:
  - à l'exploitation agricole et forestière,
  - à l'industrie, aux entrepôts, au commerce de gros,
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction,
- Les mâts des éoliennes sont interdites,
- Aménagements:
  - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
  - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
  - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
  - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions:

- **Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:**
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
  - Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement. En UA leur surface est limitée à 200m<sup>2</sup> de SP ou d'emprise au sol.
  - En toiture, la superficie des panneaux photovoltaïques ou solaires sera limitée à 50% de la toiture.

I.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article I2 . Risques naturels et technologiques pages 7 à 8.

## 1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: sans objet

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

## 2.1.1. Emprise au sol

- Il n'est pas fixé de limites

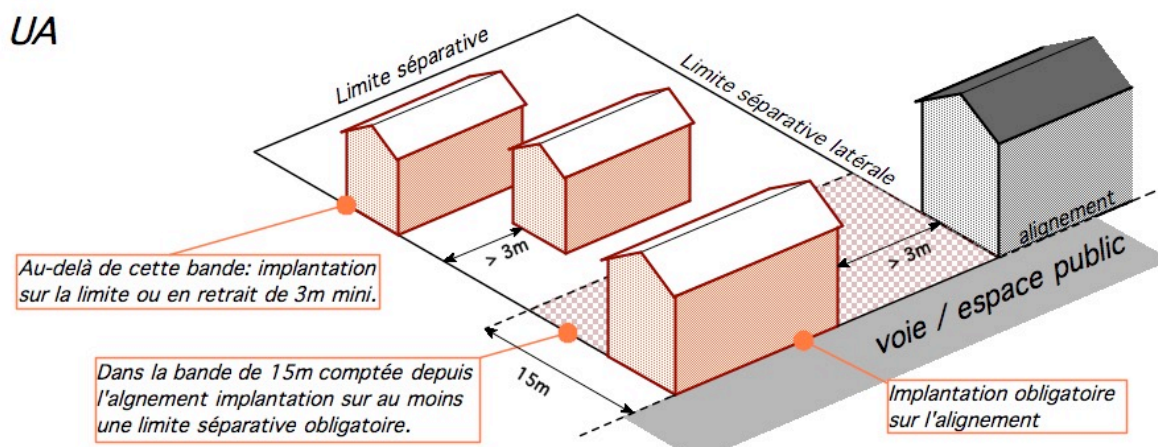
## 2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout,
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales.
  - aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

## 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Implantation à l'alignement existant ou futur.  
Règle alternative: implantation en retrait permis:
  - si une partie de la façade est implantée à l'alignement et que le reste de l'alignement est constitué par un mur de clôture plein,
  - si la construction voisine est elle-même en retrait, à condition que la nouvelle construction s'implante avec le même retrait,
  - si le terrain supportant le projet est bordé par plusieurs voies, le projet pourra s'implanter à l'alignement d'une seule de ces voies,
- Dans toute la zone: Les piscines devront être implantées à plus de 1m des voies et emprises publiques.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).
  - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
  - aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite,
  - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

## 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Dans une bande de 15m comptée depuis l'alignement existant ou futur, la construction sera au moins implantée sur une des deux limites séparatives latérales.  
Au-delà de la bande des 15m, l'implantation pourra être en retrait. Une implantation en limite séparative ne sera permise que pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3m50.
- En cas d'implantation en retrait, les constructions (hors piscines) devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci. Les piscines devront être implantées à plus de 1m de la limite séparative.
- Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
  - en cas de surélévation d'une construction existante.
  - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

## Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles seront situées.
- **Réhabilitation de bâtiments traditionnels:** l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.
- **Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique:** La modénature (corniches, bandeaux plats ou moulurés courant le long des planchers, chaînage d'angle, encadrements de fenêtres ou de portes, corbeaux, clefs de voûtes...) des façades anciennes devra être préservée, voire éventuellement reconstituée là où elle a été détruite.  
La création ou la modification d'ouvertures en façade devra s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade. Les ouvertures traditionnelles existantes devront si possible être conservées. Les obturations de baies existantes qui posséderaient un encadrement en pierres taillées sont à éviter. Toutefois, si la fermeture qui s'impose pour des questions impératives d'aménagement intérieur, l'obturation en façade sera effectuée en retrait des arêtes extérieures (10 à 15 cm) par un fond enduit comme le reste de la façade.
- **Façade:**
  - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures.
  - Couleurs des façades: les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel (beige-gris, gris sable...). Les couleurs blanches ou vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.
- **Les toitures:**
  - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
  - La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles.
  - La pente des toitures n'excédera pas 35%. Les toitures terrasses devront être limitées à 50% de l'emprise du projet à conditions qu'elles soient accessibles ou végétalisées.
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
  - Les conduits de fumée métalliques et extracteurs apparents doivent être placés à l'intérieur d'une souche maçonnée.
  - Les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés sur une façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade, ou à la toiture et être masqués par des grilles ou un bardage à claire-voie,...
  - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs)

devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
  - **Clôtures:**
    - Les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti; la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas faire moins de 1m en limite de parcelle (en bordure de l'espace public, des voies privées ou sur les limites séparatives). Les clôtures existantes en pierres sont à préserver. Des aménagements ponctuels pourront être permis (accès, ouverture, logettes...).
- Il est rappelé que le PPRI interdit la réalisation de clôture avec mur bahut et qu'elle doit être transparente pour permettre le libre écoulement de l'eau.*

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-articles 10 . Règles relatives aux risques pages 7 à 8.

## Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
  - Non règlementé
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
  - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.  
Il faut privilégier les essences non allergisantes et les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.  
En limite de l'espace cultivé, des écrans végétaux devront être réalisés, notamment en cas de piscine ou d'annexe se rapprochant de celle-ci.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

## Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
  - Non règlementé

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès:**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte:**
  - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées.
  - *La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.*

### 3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non règlementé

## Article 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
  - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
  - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**
  - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
  - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
  - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.  
 Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, elles devront prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux/ chambres télécoms devront être dimensionnés en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement de la fibre.

### 3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

# Règlement de la zone UC

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux abords du village où les constructions sont plus récentes et moins denses (Grand et petit Prayau, Libertoune, le Serre, les Crottes, Les Esclausels, Ste Catherine).

Ces zones ont vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, le commerce de détail sous conditions ainsi que les locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage... *Cette zone est concernée par le risque inondation.*

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits:

- Les constructions destinées:
  - à l'exploitation agricole et forestière,
  - à l'industrie, aux entrepôts, au commerce de gros,
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 6m sont interdites,
- Aménagements:
  - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
  - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
  - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
  - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions:

- **Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:**
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
  - Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement. En UA leur surface est limitée à 200m<sup>2</sup> de SP ou d'emprise au sol.
  - Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 6m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et d'être éloignés de 15m des parcelles voisines.
  - Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m<sup>2</sup> par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale,



d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité. Toutefois, sur l'espace public ou aux abords des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics des ombrières pourront être installées pour abriter des passants ou des voitures, sans limites de surface.

En toiture, la superficie des panneaux sera limitée à 50% de la toiture.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 7 à 8.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: sans objet

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol

- Habitation: l'emprise au sol est fixée à 40%, dont 1/4 de cette surface dévolue aux annexes (dont piscine).
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 6m de hauteur par rapport au sol naturel.
- La hauteur des constructions ne peut excéder : 7 m à l'égout
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales.
  - aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions (hors piscines) doivent être implantées au moins 15 m de l'axe des routes départementales RD 55 et 84.
- Sur les autres voies, elles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).  
Par ailleurs, les accès automobiles à la parcelle (portails, porte de garages) devront être en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou l'espace public
- Les piscines devront être implantées à plus de 1m des voies et emprises publiques.
- Règle alternatives : les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).
  - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
  - aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite,
  - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions (hors piscines) devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci. Les piscines devront être implantées à plus de 1m de la limite séparative.
- Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
  - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
  - aux annexes (garage, abri de jardin, pool-house) de moins de 4m de hauteur qui pourront être implantées en limite.

- en cas de surélévation d'une construction existante.
- aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

## Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles seront situées.
- **Terrassements-Implantation par rapport au terrain:** les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.
- **Réhabilitation de bâtiments traditionnels:** l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble.
- **Façade:**
  - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures.
  - Couleurs des façades: les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel (beige-gris, gris sable...). Les couleurs blanches ou vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.
- **Les toitures:**
  - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
  - La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles.
  - La pente des toitures n'excédera pas 35%. Les toitures terrasses devront être limitées à 50% de l'emprise du projet à conditions qu'elles soient accessibles ou végétalisées.
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
  - Les conduits de fumée métalliques et extracteurs apparents doivent être placés à l'intérieur d'une souche maçonnée.
  - Les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol hors de vue de l'espace public.
  - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
  - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures:**
  - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 45cm en bordure de l'espace public ou des voies privées et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel.  
*Il est rappelé que le PPRI interdit la réalisation de clôture avec mur bahut et qu'elle doit être transparente pour permettre le libre écoulement de l'eau.*

### 2.2.2. Éléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

### 2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

### 2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-articles 10 . Règles relatives aux risques pages 7 à 8.

## Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
  - 50% des espaces libres de constructions devront être non imperméabilisés, plantés de végétation en pleine terre
  - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés. Toutefois en zone inondable, ou à moins de 20m d'un cours d'eau, la desserte du parking devra aussi être perméable (hors voirie locale).
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
  - Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
  - Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.
  - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.  
Il faut privilégier les essences non allergisantes et les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.  
En limite de l'espace cultivé, des écrans végétaux devront être réalisés, notamment en cas de piscine ou d'annexe se rapprochant de celle-ci.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

## Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
  - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
    - Pour les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement.
    - Pour les constructions destinées au commerce, aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) et aux bureaux: 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration: 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de planche
    - Constructions d'équipements d'intérêt général et services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent

répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès:**
  - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
  - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
  - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte:**
  - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées.
  - *La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.*

### 3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non règlementé

## Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
  - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
  - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**
  - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
  - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
  - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.  
Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, elles devront prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux/ chambres télécoms devront être dimensionnés en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement de la fibre.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

# Règlement des zones UG

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée:

- UG est une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services public de la municipalité: cimetière,...
- UGp est un sous-secteur permettant des aménagements telles qu'aires de stationnement public,...

*Cette zone est concernée par le risque inondation.*

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
  - à l'exploitation agricole et forestière,
  - à l'habitation,
  - à l'hébergement hôtelier et touristique, au commerce de gros, au commerce de détail,
  - à l'industrie, aux entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'exposition,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire photovoltaïques qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnés aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 6m.
- Aménagements:
  - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
  - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
  - Les aménagements de parc d'attraction ou de golf
  - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Par ailleurs, en UGp toutes constructions dont la superficie ou l'emprise serait supérieure à 10m<sup>2</sup> est interdite.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 6m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et d'être éloignés de 15m des parcelles voisines.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m<sup>2</sup> par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité. Toutefois, sur l'espace public ou aux abords des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics des ombrières pourront être installées pour abriter des passants ou des voitures, sans limites de surface.

En toiture, la superficie des panneaux sera limitée à 50% de la toiture.

I.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir

Dispositions générales-articles 12 . Risques pages 7 à 8.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol

- Non règlementé

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 6m de hauteur par rapport au sol naturel.
- La hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.
  - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- non règlementé

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En retrait ou en limite.
- En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
  - en cas de surélévation d'une construction existante.
  - aux constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

### Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- **Façade:**
  - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Les toitures:**
  - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
  - La pente des toitures n'excédera pas 35%. Les toitures terrasses devront être limitées à 50% de l'emprise du projet à conditions qu'elles soient accessibles ou végétalisées.
- **Traitements des annexes et éléments techniques**
  - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
  - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

#### 2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

#### 2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir « Dispositions générales »-article 10 . Règles relatives aux risques pages 7 à 8.

## Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
  - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés. Toutefois en zone inondable, ou à moins de 20m d'un cours d'eau, la desserte du parking devra aussi être perméable (hors voirie locale).
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
  - Les aires de stationnement aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
  - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.  
Il faut privilégier les essences non allergisantes et les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.  
En limite de l'espace cultivé, des écrans végétaux devront être réalisés, notamment en cas de piscine ou d'annexe se rapprochant de celle-ci.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

## Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
  - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Traitement des espaces libres condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès :**
  - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
  - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
  - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte :**
  - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

- *La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.*

### 3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non règlementé

## Article 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
  - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
  - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif ou mettre en oeuvre un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction (lorsque le terrain n'est pas desservi).
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
  - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
  - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
  - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, elles devront prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux/ chambres télécoms devront être dimensionnés en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement de la fibre.

### 3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé



**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
A URBANISER**

# Règlement de la zone AUc

*Il s'agit de zones destinées à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble.*

*Cette zone a vocation à accueillir des habitations, des services et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, ainsi que les commerces de détail sous conditions...*

*L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC,...) **couvrant tout le sous-secteur délimité par des pointillés dans le zonage**, le respect des orientations d'aménagement et la réalisation des équipements prévus (voirie de desserte, réseaux...). Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).*

*La zone comprend deux secteurs: AUc1 (Grand Prayau) et AUc2 (Petit Prayau), dont les règles sont différents.*

*Cette zone est concernée par le risque inondation.*

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

#### I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées:
  - à l'exploitation agricole et forestière,
  - à l'industrie, aux entrepôts,
  - au commerce de gros
- En AUc2 (Petit Prayau), l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, l'artisanat et le commerce de détail, ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits.
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire ou panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 6m,
- Aménagements:
  - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
  - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
  - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
  - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

#### I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

I.1.2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble qui aménage la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage:

- Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article I.1.1.

I.1.2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions :

- La délivrance des autorisations de construire est conditionnée à la mise en service le raccordement du réseau d'assainissement communal à la station d'épuration de Carpentras.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement. Leur surface est limitée à 200m<sup>2</sup> de SP ou d'emprise au sol.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 6m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et d'être éloignés de 15m des parcelles voisines.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m<sup>2</sup> par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité. Toutefois, sur l'espace public ou aux abords des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics des ombrières pourront être installées pour abriter des passants ou des voitures, sans limites de surface.

En toiture, la superficie des panneaux sera limitée à 50% de la toiture.

1.1.2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble aménageant la totalité du périmètre délimitée par un turet dans le zonage, seules sont autorisés:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 8 à 10.

#### 1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle

- Sans objet

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol

- l'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie du terrain. Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), cette règle pourra ne s'appliquer qu'à l'ensemble de l'unité foncière

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 6m de hauteur par rapport au sol naturel.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout en AUc1 et 7m en AUc2.
- Règles alternatives:
  - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées au moins 15 m de l'axe des routes départementales RD 55 et 84.

Sur les autres voies, elles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).

Par ailleurs, les accès automobiles à la parcelle (portails, porte de garages) devront être en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou l'espace public

- Dans toute la zone: Les piscines devront être implantées à plus de 1m des voies et emprises publiques.
- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).
  - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
  - pour les installations ou constructions nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions (hors piscines) pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait
- En cas d'implantation en retrait, les constructions (hors piscine) devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
- Les piscines devront être implantées à plus de 1m de la limite séparative.
- Règle alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
  - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
  - aux installation ou constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite,

## Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles seront situées.
- **Terrassements-Implantation par rapport au terrain:** les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les déblais et remblais d'une hauteur supérieure à 2m comptés à partir du terrain naturel sont interdits. En limite séparative, l'on respectera au maximum le terrain naturel.
- **Façade:**
  - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
  - **Couleurs des façades:** les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel (beige-gris, gris sable...). Les couleurs blanches ou vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.
- **Les toitures:**
  - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
  - La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles.
  - **La pente des toitures n'excédera pas 35%.** Les toitures terrasses devront être limitées à 50% de l'emprise du projet.
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
  - Les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol.
  - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
  - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

- **Clôtures:**

- la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 45cm en bordure de l'espace public ou des voies privées et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. *Il est rappelé que le PPRI interdit la réalisation de clôture avec mur bahut et qu'elle doit être transparente pour permettre le libre écoulement de l'eau.*
- Mobilier urbain, éclairage, signalisation devront être identiques à ceux installés par la commune.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 10 . Règles relatives aux risques pages 7 à 8.

## Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
  - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés. Toutefois en zone inondable, ou à moins de 20m d'un cours d'eau, la desserte du parking devra aussi être perméable (hors voirie locale).
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
  - Les aires de stationnement aires doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
  - Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.
  - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.  
Il faut privilégier les essences non allergisantes et les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.  
En limite de l'espace cultivé, des écrans végétaux devront être réalisés, notamment en cas de piscine ou d'annexe se rapprochant de celle-ci.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

## Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
  - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
    - Pour les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à

l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement.

- Pour les constructions destinées au commerce, aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) et aux bureaux: 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration : 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions d'équipements d'intérêt général et services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès:**
  - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
  - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
  - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte:**
  - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées.
  - *La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.*

### 3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- Dans le cas d'opérations d'ensemble comptabilisant plus de 3 habitations ou lots et créant une desserte interne, il pourra être demandé par le service responsable de la collecte des déchets la réalisation d'aires adaptées, proportionnées à l'importance du projet.

### Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
  - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
  - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**
  - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
  - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être

évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, elles devront prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux/chambres télécoms devront être dimensionnés en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement de la fibre.

### 3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES ET NATURELLES**



# Règlement des zones A et N

Il s'agit de zones agricoles, naturelles et/ou forestières à protéger en raison soit :

- du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors que ces dernières ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'agrandir et les constructions signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces zones comprennent également le sous-secteur suivants:

- Ng: correspondant à un espace de loisirs dans le village et le quartier de la Garrigue,

*Ces zones sont concernées par le risque inondation et incendie.*

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

- **Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article I.1.2.**, notamment:
  - Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 6m sont interdits.
  - Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphe I.1.2....
  - Dans les périmètres d'aléa modéré ou fort du risque feu de forêt sont interdits:
    - toute nouvelle construction ou installations ou travaux divers, à l'exception de ceux mentionnés aux paragraphe § I.1.2.
    - la création de logements nécessaires à l'exploitation agricole,
    - les lotissements,
    - l'installation et les aménagements pour l'accueil d'habitats légers de loisirs, de caravanes et de campeurs,
    - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

I.1.2.1. Dans les zones A et N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics et aux équipements d'infrastructure (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées 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.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole.

I.1.2.2. Dans le secteur Ng ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions, aménagements et installations techniques nécessaires à un espace vert public, de loisirs et de sports, ainsi que le stationnement public, **dans la limite de 45m<sup>2</sup> de SP**

I.1.2.3. Dans les périmètres d'aléa modéré, fort ou très fort du risque feu de forêt, seuls sont permis:

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- Les équipements et locaux nécessaires aux exploitations agricoles existantes sont autorisés à condition **de ne pas aggraver la vulnérabilité du secteur** (ICPE présentant un risque d'incendie ou d'explosion sont interdites) et **de ne pas créer de logement**;
- La réfection ou l'extension de bâtiments d'habitations existantes constituant au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sous réserve du respect des conditions suivantes : **pas de création de logement nouveau, pas d'augmentation de la vulnérabilité, pas de changement de destination.**

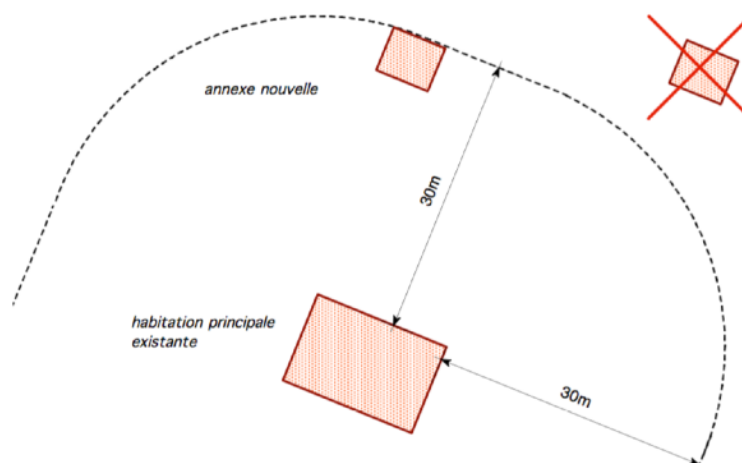
La surface de plancher initiale peut être portée par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée pour les habitations
70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	33% d'extension de la surface totale initiale dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol après travaux (existant + extensions).
à partir de 121 m <sup>2</sup>	33% d'extension de la surface totale initiale dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol après travaux (existant + extensions); avec comme préalable la préexistence des infrastructures routières (chemin de 5 m de large) et de défense extérieure contre l'incendie (poteaux incendie présentant un débit de 60 m <sup>3</sup> /h minimum situés à moins de 150

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus. Par rapport aux règles suivantes, c'est la prescription la plus contraignante qui prévaudra.

I.1.2.4. Dans les zones A et N sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 6m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et d'être éloignés de 15m des voisins.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m<sup>2</sup> par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité. Toutefois, sur l'espace public ou aux abords des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics des ombrières pourront être installées pour abriter des passants ou des voitures, sans limites de surface.  
En toiture, la superficie des panneaux sera limitée à 50% de la toiture.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à **70 m<sup>2</sup>** et que l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 150 m<sup>2</sup> (existant + extensions; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à l'alinéa suivant).
  - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, **dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et jusqu'à 60m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues y compris piscine).**



- Les aménagements extérieurs et équipements d'infrastructure liés aux travaux et constructions autorisés (notamment, clôtures, escalier, voie de desserte, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...)

1.1.2.5. Dans la zone A sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.1.2.6. Dans la zone N sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol par unité foncière, hors habitations et des installations classées pour l'environnement (ICPE), qui sont interdites.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels pages 7 à 8.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.4. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

2.1.2.1. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 6m de hauteur par rapport au terrain naturel.

2.1.2.2. Pour les constructions à usage d'activité agricole ou forestière la hauteur ne pourra dépasser 12m à l'égout. Cette hauteur pourra être supérieure pour des éléments ponctuels de superstructure

2.1.2.3. La hauteur d'une construction d'habitation ne pourra dépasser 7m à l'égout. Celles à usage d'annexes aux habitations ne pourront excéder 3m50.

- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - aux extensions si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
  - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.

### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 25m par rapport à l'axe de la route départementale RD 974
  - 15m par rapport à l'axe des routes départementales RD 55 et 84
  - Autres voies: 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 3m, où l'implantation à l'alignement pourra être permise. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- Les piscines devront être implantées à plus de 1m des voies et emprises publiques.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
  - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
  - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.

### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions (hors piscine) devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'une construction voisine en bon état.
- Les piscines devront être implantées à plus de 1m de la limite séparative.
- Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
  - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
  - en cas de surélévation d'une construction existante.
  - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.
  - aux annexes de moins de 3m50 de hauteur, qui pourront s'implanter sur la limite.

## Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- Règle générale: par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.
- Réhabilitation de bâtiments traditionnels: l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble.
- Façade:
  - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings),

ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

- **Couleurs des façades:** les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel (beige-gris, gris sable...). Les couleurs blanches ou vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.
- **Les toitures:**
  - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
  - La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles.
  - La pente des toitures n'excédera pas 35%.
  - **Pour les habitations:** les toitures terrasses devront être limitées à 50% de l'emprise du projet à conditions qu'elles soient accessibles ou végétalisées.
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
  - Les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol hors de vue de l'espace public.
  - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
  - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures:**
  - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 45 cm en bordure de l'espace public ou des voies privées ou les limites séparatives et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. Les clôtures existantes en pierres sont à préserver. Des aménagements ponctuels pourront être permis (accès, ouverture, logettes...). *Il est rappelé que le PPRI interdit la réalisation de clôture avec mur bahut et qu'elle doit être transparente pour permettre le libre écoulement de l'eau.*

2.2.2. Éléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir « Dispositions générales »-article 10 . Règles relatives aux risques pages 7 à 8.

## Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

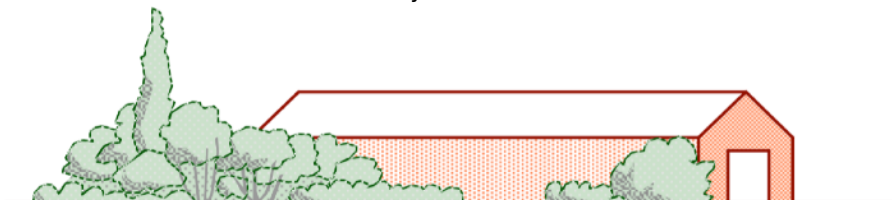
- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
  - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés. Toutefois en zone inondable, ou à moins de 20m d'un cours d'eau, la desserte du parking devra aussi être perméable (hors voirie locale).
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
  - Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
  - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.

Il faut privilégier les essences non allergisantes et les haies monospécifiques (composées d'une seule

espèce) ne sont pas autorisées.

Pour les secteurs d'habitations, des écrans végétaux en limite de l'espace cultivé devront être réalisés, notamment en cas de piscine ou d'annexe se rapprochant de celle-ci.

- Abords des bâtiments agricoles:
  - Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par des arbres de haute tige: 1 arbre par tranche de 10 m de linéaire de façade.



2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

### Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
  - non règlementé

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :
  - Accès
    - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,
    - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
    - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
  - Desserte
    - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

*La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.*

- desserte par les services publics de collecte des déchets: non règlementé.

### Article 3.2. Desserte par les réseaux

- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;
  - Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

- **Assainissement des eaux usées :**

- Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
- Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

- conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

- obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

## **ANNEXE1 : RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX**

Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à des déclarations et autorisations selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7 du C.U. Rappelons notamment:

### **Permis de construire: Article R. 421-14**

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

### **Permis d'aménager (R421-19):**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager:

- a) Les lotissements :
  - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
  - ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement



ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

### **Déclaration préalable (R.421-17-1 et R.421-17-1) sur des constructions existantes**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28;

(...)

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique;

(...)

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés;

– une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R.431-2 du présent code (l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.).

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

### **Déclaration préalable (R.421-23) pour des travaux, installations et aménagements :**

Doivent être précédés d'une déclaration (à l'exemption des campings ou emplacements de campings listés au R.421-23-1 ou les coupes et abattages listées à l'article R.421-23-2):

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de

l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

**Travaux sans modification de l'aspect des constructions:** Sont dispensés de formalités (Art. R.421-13 du code de l'urbanisme), les travaux de restauration de l'état d'origine des façades, sans modification de leur aspect, lorsque la construction existante est située en

dehors d'un « secteur protégé ».

Les travaux d'entretien ou changeant à l'identique des portes, des fenêtres ou la toiture (c-à-d. la réfection d'une toiture sans changement de couleur, de forme des tuiles ou des ouvertures existantes) sont dispensés de formalité.

**Clôtures (Article R.421-12):** doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

**Espaces boisés classés, éléments de patrimoine préservés au titre de L.151-19 et L.151-23:**

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008) et le défrichement est interdit (sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)

- Hors espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L.341-2 et L.342-1 du Code Forestier.

Les travaux concernant les éléments identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique en application des articles L.151-19 et L.151-23 sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:

- En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée à ce titre.

**ANNEXE 2: RAPPEL DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS** *telles que définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 (avec explications extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017). Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

1. **Destination de construction «exploitation agricole et forestière» comprend les deux sous-destinations suivantes:**
  - **«exploitation agricole»** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
  - **«exploitation forestière»** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
  
2. **Destination de construction «habitation» comprend les deux sous-destinations suivantes :**
  - **« logement»** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. *Cette sous-destination recouvre également les «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme (limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), ainsi que les meublés de tourisme, dont les gîtes dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.*
  - **«hébergement»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. *Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, des résidences hôtelières à vocation sociale... Elle recouvre les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).*
  
3. **Destination de construction « commerce et activité de service » R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes:**
  - **«artisanat et commerce de détail»** recouvre tous les commerces de détail, *notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...*
  - **«restauration»** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. *Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.*
  - **«commerce de gros»** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
  - **«activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. *Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que*

d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- **«hébergement hôtelier et touristique»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme ; les villages et maisons familiales de vacances..., ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
- **«cinéma»** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### 4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes :

«L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée... » (fiche du ministère).

- **«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public,...), ainsi que les maisons de services publics.
- **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle comprend les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes

ou de panneaux photovoltaïques.

- **«établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle comprend les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- **«salles d'art et de spectacles»** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- **«équipements sportifs»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **«autres équipements recevant du public»** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

**5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.**

- **«industrie»** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle comprend les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **«entrepôt»** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- **«bureau»** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- **«centre de congrès et d'exposition»** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

*Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre de ces catégories.*

*Rappelons que le changement de destination, d'un bâtiment existant, est autorisé par la délivrance d'un permis de construire conformément à l'article R. 421-14 (voir plus haut), lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou à 40 m<sup>2</sup> sous certaines conditions. (Exceptions: travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques; si l'on dépasse la superficie nécessitant de recourir à un architecte...)*

*L'article R. 421-17, b du Code de l'urbanisme précise qu'en dehors de ces gros travaux, une simple déclaration préalable suffit.*

*Quant au changement de sous-destination, il n'est soumis à aucune formalité, lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou à 40 m<sup>2</sup> sous certaines conditions ; dans tout autre cas, un permis de construire est nécessaire.*

### **ANNEXE 3: Définitions utilisée dans le règlement:**

**Acrotère:** élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

**Affouillement du sol :** extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

**Alignement :** c'est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

**Annexe:** construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Dans le cadre de ce règlement, elle sera non attenante à la construction principale, située à proximité de celle-ci sur la même unité foncière. Exemples pour l'habitation: garage, abri de jardin, bûcher, piscine... Les annexes attenantes seront comptabilisées comme des extensions.

**Bâtiment:** construction couverte et close.

**Construction:** 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.

**Caravanes-camping-cars:** Les campings car sont assimilés à des caravanes par le code de l'urbanisme. L'article R111-47 donne la définition suivante:

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

**L'égout de toit** est la partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

**Emprise au sol:** selon les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. 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.

**Exhaussement du sol :** remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

**Extension:** 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 tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Faîtage :** est le point le plus élevé d'une toiture en pente. Le faîtage est une ligne horizontale qui permet de joindre les différents versants d'une toiture.

**Habitations légères de loisirs:** « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs » (article R111-47 du CU).

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

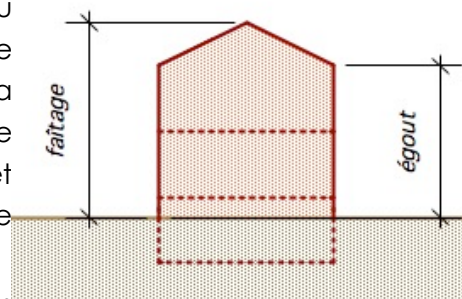
3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. » (R.111-38 du CU).

En dehors de ces emplacements l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

**Hauteur:** La hauteur 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 sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond (selon les zones) à l'égout (gouttière ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses) et au faîtage (ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture).

Le point le plus bas correspond au terrain naturel. Les installations techniques, cheminées, antennes du bâti,... sont exclues du calcul de la hauteur. De même, les installations ou constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt général ou de services publics ou d'infrastructure sont exclues du calcul de la hauteur.



**Limites séparatives:** correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué 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 indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Lotissement:** Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du code de l'urbanisme). L'article R.442-1 liste divisions qui ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont

soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager. Voir plus haut les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager (R421-19) ou déclaration préalable (R.421-23).

**Résidences mobiles de loisirs:** « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. » (R.111-41 du CU).

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. » (R.111-42 du CU).

Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. (R.111-44 du CU).

**Surface de plancher:** selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

**Surface totale:** correspond dans ce règlement à la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher closes et couvertes destinées au stationnement des véhicules.

**Terrain naturel ou pré-existant:** le terrain naturel ou pré-existant est le terrain avant la

construction qui fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

**Unité foncière:** la notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

**Voies ou 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.