

## Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

### Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

#### Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

##### > Description :

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) correspondant au centre ancien de l'agglomération caractérisé par sa densité et l'implantation de constructions en ordre continu.

La zone UA est destinée à favoriser une approche qualitative du bourg existant avec une réglementation stricte respectant la typologie du bâti traditionnel.

##### > Localisation :

Cette zone correspond au centre bourg de Valleraugue. Elle englobe le Quai André Chanson, la rue du Luxembourg, la rue des Horts, l'Avenue de l'Aigoual, la rue du Château, la rue du Béal, la rue de la Treille, la rue du Barry de la Macédoine, la rue Neuve, la place du général Perrier, la rue Malbeck, la rue des Barrys, le chemin du Mas Mouret, la rue du Stade, le chemin du Magnel, la rue de la Double, la rue du Colombier ainsi que la rue du Pré.

##### > Principaux objectifs :

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- Maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle et occasionnant des problèmes liés au stationnement résidentiel) ;
- Mixité sociale ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable avec des prescriptions architecturales renforcées (article 11).

##### > Principales traductions réglementaires :

Dans l'ensemble, la zone UA se caractérise par :

- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- Des règles favorisant la mixité sociale ;
- Des règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions.

## Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

### > Servitudes :

La zone UA est partiellement soumise à plusieurs types d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement:

- Aléa fort,
- Aléa modéré,
- Aléa résiduel,
- Ruissellement,

L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.

### > Risques :

- Aléa fort de glissement de terrain

### > Obligation de défrichage :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichage étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux fonctions de stockage et d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour certains modes d'occupation des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements sous réserve d'être nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier, les accès seront regroupés en agglomération et leur nombre sera limité dans la mesure du possible.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

#### 2) Voirie

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 3,5 mètres.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### 1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

#### 2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées domestiques ou assimilées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

#### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

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

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

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être obligatoirement édifiées en alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Un retrait de trois mètres peut être exceptionnellement toléré sous conditions particulières de sécurité et de visibilité.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre (limite séparative touchant une voie),
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales,
- Soit à une distance d'1,50 mètre par rapport à l'alignement,

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est libre.

#### > Article 9 : Emprise au sol

##### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

##### 2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 70 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

#### > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

##### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

##### 2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **12 mètres** de hauteur totale au faîtage.

Il est admis que la hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut. Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **12 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

## > Article 11 : Aspect extérieur

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

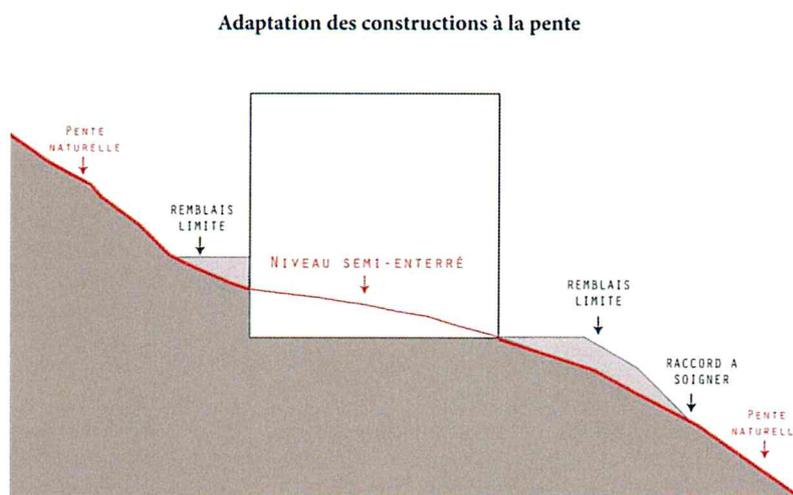
A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de ville, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Adaptation à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire.

Les remblais seront limités à une hauteur de 0,80 mètres. La construction sera adossée au remblai/deblai haut conformément au schéma ci-contre.



### 2) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives ou de l'environnement en général.

### 3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Elles doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les stores ou volets roulants sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites.

### 4) Façades / Percements

Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou avec un arc surbaissé.

Les portes fenêtres sur balcon ont une hauteur de deux et demi à trois fois la largeur ( $H = 2,5 \text{ à } 3 \times L$ ).

La proportion des ouvertures doit être équivalente à la longueur divisée par la largeur ( $L = H/2$ ).

### 5) Enduits / Parements

Les enduits sont obligatoirement talochés fin.

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être enduites obligatoirement.

Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 6) Toitures

Les toitures sont à deux pentes et de volume simple, la pente est comprise entre **25% et 35%**.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les toitures sont réalisées en tuiles de type canal surmontant soit des génoises soit des pans de bois. Les toitures sont constituées au minimum de deux rangs de génoises avec un filet. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau. Les tuiles sont obligatoirement constituées de tuiles vieilles.

#### 7) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au-dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

*Pour les conduites de gaz :*

- les parcours se font en saignée ou sous goutte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,80 mètre**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

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

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les gouttières doivent être en zinc.

#### 8) Clôtures

Les clôtures sont soit uniquement végétalisées et entretenues, soit constituées d'un mur plein enduit si nécessaire, soit constituées d'un mur bahut de 0,6 mètre surmonté d'un barraudage. Un dispositif d'évacuation des eaux devra être mis en œuvre. **La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.**

#### **> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

#### **> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Les espaces libres doivent être constitués de 30% de terre pleine déduits des 70% d'emprise au sol (article 9).



En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les haies plantées seront d'essences vives variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

### Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

#### >Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### > Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

## Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB

### Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

#### > Description :

La **zone UB** recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) correspondant au hameau patrimonial de l'Espérou, appelant à ce titre à des dispositions de protection et de mise en valeur.

#### > Localisation :

- La zone UB correspond à un secteur délimité par la route de l'Observatoire (D986) et la départementale 548 A qui établit une coupure physique avec la commune voisine de Dourbies.

#### > Principaux objectifs :

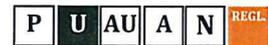
Dans l'ensemble de la zone UB :

- Mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural (article 11) ;

#### > Principales traductions réglementaires :

Dans l'ensemble, la zone UB se caractérise par :

- Des règles autorisant habitat, commerce, équipements, etc. ;
- Un règlement favorisant le maintien de la morphologie urbaine du hameau patrimonial de l'Espérou ;
- Des prescriptions architecturales qualitatives.



## Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

### > Servitudes

La **zone UB** est partiellement soumise à plusieurs type d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement:

- Aléa fort,
- Aléa modéré,
- Aléa résiduel,

**L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.**

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

### > Obligation de défrichement

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux fonctions de stockage et d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour certains modes d'occupation des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier, les accès seront regroupés en agglomération et leur nombre sera limité dans la mesure du possible.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

#### 2) Voirie

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 3,5 mètres.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### 1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

#### 2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées domestiques ou assimilées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

#### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

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

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

La division des terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

#### **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter un principe d'alignement. Toutefois, un retrait est possible en présence de maisons mitoyennes sous réserve de reproduire la forme urbaine et de prolonger un alignement existant.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination

l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### >Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre (limite séparative touchant une voie),
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales.

Le retrait minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à 2 mètres.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### >Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### >Article 9 : Emprise au sol

##### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

##### 2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 60 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

#### >Article 10 : Hauteur maximum des constructions

##### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

##### 2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur totale au faîtage (R+1).

Il est admis que la hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut. Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **7,5 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### >Article 11 : Aspect extérieur

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

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

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

#### 1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives ou de l'environnement en général.

#### 2) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement. A ce titre, les matériaux devront être choisis afin d'assurer une homogénéité avec les constructions riveraines.

Les ouvertures seront de forme rectangulaire.

La proportion des ouvertures doit être équivalente à la longueur divisée par la largeur ( $L = H/2$ ).

Les bardages bois doivent rester ponctuels et doivent être obligatoirement en teinte bois naturel.

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », sont conservés et restaurés.

#### 3) Enduits / Parements

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Les teintures devront s'intégrer à l'environnement local, les enduits seront talochés fins, griffés ou granités, ils seront de ton gris clair, beige clair, ocre clair.

#### 4) Menuiseries / Ferronneries

Les volets roulants sont interdits, les volets sont à deux vantaux. Les huisseries reprennent les caractéristiques existantes.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes. Les menuiseries nouvelles seront en bois. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué. Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois et peints.

Les volets basculants sont interdits.

#### 5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est de 45% et le faitage peut être dissocié. Le faitage doit être parallèle aux voies publiques ou reproduire le sens des faitages majoritaires avoisinant. Les couvertures doivent être de couleur sombre et réalisées avec des matériaux plats (de type tuile plate et de type lauze).

#### 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

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

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

#### 7) Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut plein de 80 cm à un mètre ton pierre de granit ou de grès. Ce dernier pourra être surmonté d'une haie végétale ou de fers droits verticaux.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser deux mètres de hauteur.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Les espaces libres doivent être constitués de 20% de terre pleine déduits des 60% d'emprise au sol (article 9).

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les haies plantées seront d'essences vives variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrite. L'emploi d'essences allergènes locales est tolérée dans le cas d'individus isolés.

**Section3- Performance environnementale et accessibilité numérique****>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UAh

### Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

#### > Description

La zone UAh recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### > Localisation

Cette zone est constituée des hameaux patrimoniaux de : La Pieyre, La Bessède, Berthezène, Les Salles, Valdeyron, Espériès, Le Méjanel, Le Villaret, Le Pont Neuf, Patau, L'Issert, Le Gasquet, La Mollière, Mas Méjean, Les Bressous, Malet, Taleyrac, Mas Perrier, Mas Poujol, La Barre, La Valette, Saumade.

#### > Principaux objectifs

- Préservation des silhouettes des hameaux,
- Maintien des spécificités architecturales locales.

#### > Principales traductions réglementaires

- Des règles de hauteurs et des règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis,
- Des règles architecturales précises relatives à l'aspect extérieur,

### Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone :

#### > Servitudes

La zone UAh est partiellement soumise à plusieurs types d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement:

- Aléa fort,
- Aléa résiduel,
- Ruissellement,

**L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.**

#### > Risques

- Aléa fort de glissement de terrain

#### > Obligation de défrichage

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichage étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

#### > Contrainte sanitaire

La zone UAh comprend des secteurs UAha soumis à assainissement autonome.

## Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux fonctions de stockage et d’entrepôt.
- Les constructions destinées à l’artisanat,
- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l’étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour certains modes d’occupation des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce à condition qu’elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

## Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d’éviter leur multiplication.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères

Une autorisation d’urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

La création d’un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

#### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l’importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d’une largeur inférieure à 3,5 mètres.

#### > Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

##### 1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

##### 2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

##### *Eaux usées domestiques ou assimilées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

##### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

##### Secteurs UAha :

Dans les secteurs UAha toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit recourir à un assainissement autonome et se conformer à la réglementation nationale et locale ainsi qu'aux prescriptions du zonage d'assainissement.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

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

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

##### Dans les zones non agglomérées soumises au schéma départemental routier :

Un recul de 10 mètres des constructions par rapport à l'axe de la voie devra être observé.

##### Dans les zones agglomérées, non soumises au schéma départemental routier :

Toute implantation doit respecter, au nu de façade, **un recul minimum de 3 mètres**.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres,
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les deux cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivés par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassement, etc...) sont autorisés à condition de ne pas présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les balcons en saillie sont interdits.

#### **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

#### **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## > Article 9 : Emprise au sol

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

### 2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 70 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **9 mètres** de hauteur maximum.

*Hameaux de Campredon, le Cros :*

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder R+3

*Mas Figuier :*

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder R+2

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient le maximum indiqué ci-dessus peuvent être reconstruits à l'identique.

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

## > Article 11 : Aspect extérieur

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

### 2) Façades / Percements

Les façades devront être ordonnancées y compris les percements au rez de chaussée (garages et vitrines des commerces). Une autre organisation est tolérée lorsque cela relève d'une démarche argumentée.

*Hameau du Cros :*

Les enduits seront lissés de couleur gris clair ocre ou ton pierre de schiste.

### 3) Enduits / Parements

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

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

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin ou grattée.  
Les enduits beurrés (à pierre vue) sont autorisés.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles.

#### *Hameau du Cros :*

Les enduits seront lissés de couleur gris clair ocre ou ton pierre de schiste, ocre clair ou gris clair exclure.

### 4) Menuiseries / Ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Elles doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes. Les stores ou volets roulants sont interdits, les volets sont à deux vantaux.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites.

Les huisseries reprennent les caractéristiques existantes dans le hameau.

#### *Hameau du Cros :*

Menuiseries seront dans des tons marron ou vert. L'emploi du blanc est exclu.  
Dans la mesure du possible, l'emploi de matériaux traditionnels est à privilégier.

### 5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 45%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les toitures en pente simple sont interdites, sauf pour les constructions à petit gabarit ayant une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente.

Les couvertures seront réalisées avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierre ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels environnants.

Les cheminées doivent être maçonnées avec le même traitement que la façade. Leur couronnement devra être réalisé dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une partie plate (pierre ou béton) sur 4 appuis et surmonté de pierres verticales.



*Hameau du Cros :*

Les toitures terrasses sont interdites, les toitures sont majoritairement à deux pentes. Les toitures à quatre pentes sont tolérées.

**6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.**

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, doivent être regroupés, dissimulés (derrière les acrotères ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser **0,50 mètre**.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

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

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

**7) Clôtures**

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides, les panneaux ajourés en béton moulé sont interdits.

Le long des voies départementales et nationales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les clôtures non végétales ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Les espaces libres doivent être constitués de 30% de terre pleine déduits des 70% d'emprise au sol (article 9).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les haies plantées seront d'essences vives variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.



### **Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique**

**>Article 14: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**> Article 15 : Obligations imposées en matière d’infrastructures de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UC

### Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

#### > Description

La zone UC correspond au tissu urbain constitué principalement d'habitats individuels. Seules peuvent y être admises les constructions et installations compatibles avec le caractère résidentiel et urbain de la zone.

#### > Localisation

La zone UC correspond à une zone d'habitat récent en périphérie immédiate du bourg de Valleraugue. Elle est essentiellement desservie par la rue du Colombier.

#### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Densification du tissu bâti ;
- Approche qualitative de l'habitat contemporain.

#### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UC se caractérise par :

- Des règles en faveur d'une meilleure insertion architecturale de l'habitat contemporain ;

### Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

#### > Servitudes :

La **zone UC** est partiellement soumise à plusieurs type d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement :

- Aléa fort,
- Aléa résiduel,

**L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.**

PT2: Protection Fréquences Radioélectriques : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

#### > Risques:

- Aléa fort de glissement de terrain

#### > Obligation de débroussaillage:

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

### >Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les types d'occupations et d'utilisations interdits sont :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'entrepôts,

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les types d'occupations et d'utilisations admis sont :

- Les constructions à usage de commerces si elles sont compatibles avec la vie de quartier.
- Les constructions à usage d'artisanat si elles sont compatibles avec la vie de quartier.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Dans les secteurs impactés par l'aléa moyen à fort du risque de glissement de terrain, la constructibilité est conditionnée à la réalisation d'une étude géotechnique de stabilité.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

#### 2) Voirie :

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagés.

Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité et les principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité.

Les aires de retournement et les voies en cul de sac sont interdites.

#### >Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

##### 1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemins carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

##### 2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

###### *Eaux usées domestiques ou assimilées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

###### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

###### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

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

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### > Article 5 : **Caractéristiques des terrains**

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

#### > Article 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul minimal à observer est de :

- 4 mètres sur les voiries communales,
- 10 mètres sur les RD

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### > Article 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

#### > Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

#### > Article 9 : **Emprise au sol**

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 25 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

#### > Article 10 : **Hauteur maximum des constructions**

##### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

##### 2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur maximum (R+1).

La hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut. Les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **7,5 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

### >Article 11 : Aspect extérieur

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général. Elles seront de forme simple.

#### 2) Façades / Percements

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants et traditionnels (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée seront maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

#### 3) Menuiseries

Les menuiseries extérieures en bois, les menuiseries extérieures métalliques ou en PVC, sont peintes ou teintées dans la masse. Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur des constructions, soit en ouvrage linteau maçonné.

#### 4) Enduits / Parements

Les enduits sont obligatoirement talochés fin.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé. Les enduits seront de ton beige clair.

#### 5) Toitures

Les toitures sont à deux pentes, la pente est d'environ 35%. Les toitures seront constituées de tuiles canal traditionnelles d'aspect ocre beige ou vieilli. Les toitures doivent être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

### 6) Ajout d'éléments contemporains

Les coffrets d'alimentation ou de comptage seront encastrés dans la maçonnerie.

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

### 7) Clôtures

Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

Les murs anciens doivent être conservés en cas de rénovation ou d'extension. L'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, etc.) sera respecté.

Les terrasses traditionnelles avec mur de soutènement seront préservées dans la mesure du possible et intégrées dans les projets d'aménagements ou architecturaux.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre, surmonté d'un barreaudage sans dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra pas être supérieure à 2 mètres en limite séparative.

#### **> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement ainsi qu'une place par unité d'hébergement hôtelier (lit).

#### **> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres devra faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être plantés à concurrence de 20% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.



### Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

#### >Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### > Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

## Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UD

### Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

#### > Description

La zone UD correspond aux extensions plus ou moins récentes et plus ou moins qualitatives de l'Espérou.

#### > Localisation

La zone UD correspond à une zone de bâti plus ou moins qualitatif en périphérie immédiate du bourg de l'Espérou. Elle est traversée par la D986.

#### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Densification raisonnée du tissu bâti ;
- Approche qualitative de l'habitat contemporain.

#### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UD se caractérise par :

- Des règles en faveur d'une meilleure insertion architecturale de l'habitat contemporain ;

### Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

#### > Servitudes :

La **zone UD** est partiellement soumise à plusieurs types d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement:

- Aléa modéré,
- Aléa résiduel,

**L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.**

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

#### > Obligation de débroussaillage:

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

### >Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

### >Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La zone UD est concernée par l'OAP " Secteur de l'Espérou".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III B).

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### >Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les types d'occupations et d'utilisations interdits sont :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'entrepôt,

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

### >Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les types d'occupations et d'utilisations admis sont :

- Les constructions à usage de commerces si elles sont compatibles avec la vie de quartier.
- Les constructions à usage d'artisanat si elles sont compatibles avec la vie de quartier.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et à la modernisation des centres d'exploitation des routes du Conseil Départemental.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### >Article 3 : Accès et voirie

#### 2) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

## 2) Voirie :

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagés.

Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité et les principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité. Les aires de retournement et les voies en impasses sont interdites.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### 1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

#### 2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (yannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

##### *Eaux usées domestiques ou assimilées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

##### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas



non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

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

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

#### **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul minimal n'est pas réglementé par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de quinze mètres hors zones agglomérées. L'alignement en limite des voies et emprises publiques est autorisé.

#### **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

#### **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **> Article 9 : Emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à 50% de la superficie totale du terrain.

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur maximum (R+1) pour les habitations.

Elle ne pourra excéder plus de **12 mètres** pour les établissements hôteliers.

Il est admis que la hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut. Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **7,5 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

## > Article 11 : Aspect extérieur

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général. Elles seront de forme simple.

### 2) Façades / Percements

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

### 3) Menuiseries

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à caissons extérieurs ou à capucine.

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur des constructions, soit en ouvrage linteau maçonné. Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites.

### 4) Enduits / Parements

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants et traditionnels (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

### 5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est de **45%** et le faitage peut être dissocié. Le faitage doit être parallèle aux voies publiques ou reproduire le sens des faitages avoisinants existants. Les couvertures doivent être de couleur sombre et réalisées avec des matériaux plats (tuile plate de couleur et de type lauze).

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

### 6) Ajout d'éléments contemporains

Si leur implantation ne peut se faire sur une autre façade que celle visible depuis l'espace public, les coffrets d'alimentation ou de comptage seront encastrés dans la maçonnerie.

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnancement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

### 7) Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut plein de 80 cm à un mètre en pierre de granit ou de grès. Ce dernier pourra être surmonté d'une haie végétale ou de fers droits verticaux.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser deux mètres de hauteur.

### **> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement ainsi qu'une place par unité d'hébergement hôtelier (lit).

### **> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres devra faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être plantés à concurrence de 30% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.



### Section3- Performance environnementale et accessibilité numérique

#### >Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### > Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

## Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UF

### Caractère de la zone

#### > Description

La zone UF recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone constituée par de l'habitat contemporain montagnard et destinée à de l'habitat sur le hameau de l'Espérou. Elle abrite des constructions implantées en ordre discontinu.

La zone UF comprend deux secteurs :

- **UFA** correspondant à de l'habitat de type résidences de montagne (secteur des Bousquets),
- **UFB** correspondant à de l'habitat de type chalet.

La zone UF englobe des secteurs manquant de structuration à l'heure actuelle, c'est pourquoi le classement en zone UF est empreint d'une approche qualitative.

#### > Localisation

La zone UF correspond au secteur des Bousquets caractérisé par la présence d'immeubles manquant de structuration. Dans le prolongement des Bousquets, se trouve des habitations de type chalet qu'il convient de requalifier.

#### > Principaux objectifs

##### Dans l'ensemble de la zone UF:

- Préservation de l'environnement et des paysages ;
- Approche qualitative du bâti montagnard,
- Consécration du caractère résidentiel de la zone.

#### > Principales traductions réglementaires

##### Dans l'ensemble, la zone UF se caractérise par :

- L'interdiction des constructions à usage d'artisanat,
- Une approche architecturale qualitative (article 11)
- Des règles en faveur du maintien des masses végétales et du traitement des interfaces paysagères en limites de la zone.



## Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

### >Servitudes:

La zone UF est partiellement soumise à un aléa résiduel au titre du PPRI de Valleraugue. **Cet aléa est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.**

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

### >Obligation de défrichement

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

### >Obligation de débroussaillage

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

### >Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le secteur UFB est concerné par l'OAP " Secteur de l'Espérou-".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III B).

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'entrepôt.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès des constructions seront regroupés à l'intérieur des agglomérations et le nombre d'accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

#### 2) Voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### 1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

## 2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes ,ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées domestiques ou assimilées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

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

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### > Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division des terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

#### > Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal n'est pas réglementé par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de quinze mètres hors zones agglomérées. L'alignement sur les voies communales est autorisé.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

##### Dans le secteur UFA:

Non réglementé.

##### Dans le secteur UFB:

Les constructions doivent être nécessairement accolées.

#### > Article 9 : Emprise au sol

##### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

##### 2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 50 % minimum de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) Hauteur maximum

#### Dans le secteur UFA:

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **14 mètres** de hauteur maximum.

#### Dans le secteur UFB:

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **10 mètres** de hauteur maximum (R+3).

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient le maximum indiqué ci-dessus peuvent être reconstruits à l'identique.

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

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

## > Article 11 : Aspect extérieur

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

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

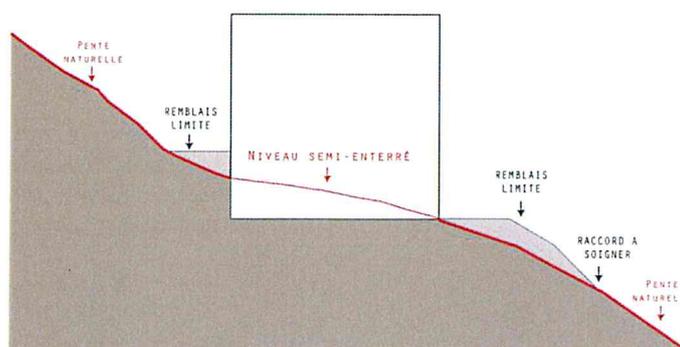
Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de ville, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Adaptation à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire.

Les remblais seront limités à une hauteur de 0,80 mètres. La construction sera adossée au remblai/deblai haut conformément au schéma ci-contre.

Adaptation des constructions à la pente



### 2) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

#### Dans le secteur UFB:

Les garages doivent être intégrés au volume du bâti et non accolés.

### 3) Façades / Percements

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

Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain. La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant. Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1).

### 4) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Elles doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes. Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

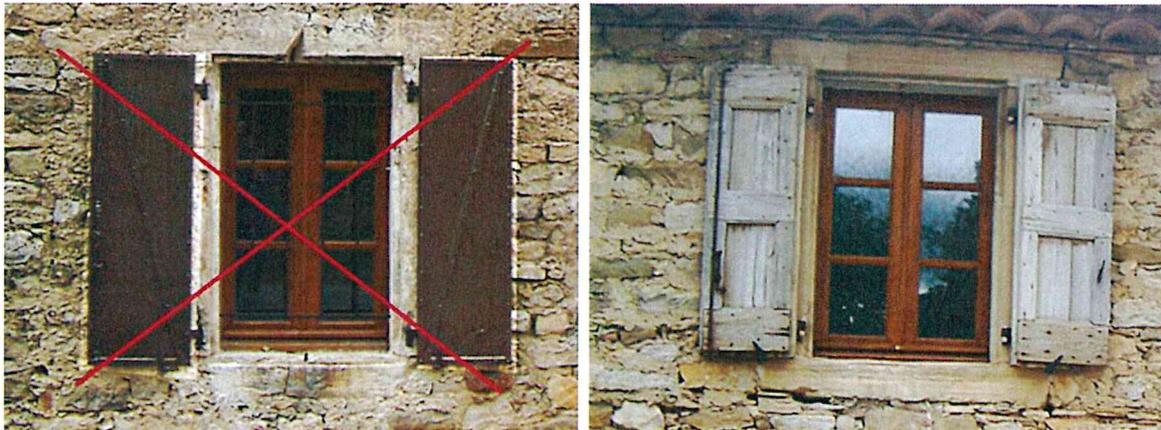
#### Dans le secteur UFA:

Les menuiseries doivent avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. La couleur dans les tons traditionnels observés est encouragée.

Les volets traditionnels sont de type « dauphinois » ou à lames croisées. Les « volets dauphinois » désignent des volets pleins en bois avec deux cadres rectangulaires dans le sens de la hauteur et une traverse horizontale médiane.

Les volets à écharpe en Z sont interdits.

Les balcons en bois découpé faussement rustiques sont interdits.



Exemple de volet dauphinois (2) / Interdiction des volets en « Z »(1) - Source : photos analyse de terrain YCAU - FC2

#### Dans le secteur UFB:

Les baies seront de préférence en bois, sauf dans le cas d'ouvertures plus importantes ou elles pourront être métalliques (fer ou aluminium de préférence) mais de couleur se rapprochant du bois à l'exclusion du blanc ou de toutes autres couleurs vives.

Les fermetures des fenêtres seront constituées par des volets (structure à écharpe interdite); pour les baies des fermetures à enroulement de préférence bois ou peintes couleur bois pourront être employées. Le blanc et les couleurs vives sont proscrits.

L'ensemble des parties apparentes en bois seront traitées couleur chêne ou noyer (et entretenues régulièrement contre les dégradations climatiques en particulier sur les parties en bois de revêtement de mur en mitoyenneté pour les constructions jumelées).

### 5) Enduits / Parements

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

#### Dans le secteur UFA:

Les façades doivent présenter une hauteur de ton en accord avec le contexte environnant. Le blanc est interdit.

Les éléments faussement rustiques: crépis grossier, angles d'about débordants (type madriers croisés), fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, sont interdits.

#### Dans le secteur UFB:

L'emploi de matériaux bruts naturels est encouragé.

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales.

La constitution des façades, en fonction de la pente plus ou moins prononcée du terrain et de la distance des constructions à la voie d'accès comprendra:

- En partie basse, une structure en dur (béton, moellon) assurant la base semi-enterrée des constructions avec enduit ou constituée en maçonnerie de pierres apparentes de préférence à assise horizontale, de même pour les piliers le cas échéant.
- En partie haute, une structure bois (charpente et isolation) ou revêtement bois sur un mur jusqu'au niveau de la couverture avec lames verticales. Ce revêtement bois pourra être, le cas échéant, remplacé par des enduits foncés.

Les bois de charpente, gardes corps, bardage de murs restent couleur bois naturel à l'exclusion de toute peinture décorative.

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

Les matériaux sont à choisir afin d'assurer une homogénéité avec les constructions riveraines. Ils devront être de couleur foncée.

### 6) Toitures

#### Dans le secteur UFA:

Les pans de toiture principaux sont inclinés selon une pente comprise entre 35% minimum et 40% maximum. Dans le cas d'une extension, la pente de toit se rapproche au maximum de la pente de toit du corps de bâtiment principal, sauf pour les bâtiments de liaison entre bâtis préexistants sur une même unité foncière, où une pente différente peut être admise.

Les couvertures sont de teinte gris moyen à gris soutenu; la teinte noire est interdite.

#### Dans le secteur UFB:

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est au moins de 45%. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Elles peuvent être réalisées en bac acier prélaqué couleur gris ardoise ou avec des tuiles plates de couleur grise type lauze.

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :

- Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.

- Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

L'ensemble des éléments extérieurs constitutifs d'un bâtiment (balcon, terrasse, coursives...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée.

#### 7) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

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

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

#### 8) Clôtures

Les clôtures pourront être en bois ou constituées de murs bahuts. Dans ce cas de figure, les murs bahut devront être obligatoirement enduits et tous les éléments de clôture en dehors du mur bahut devront être en bois. Les décrochés sur la voie publique sont interdits.

Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,6 mètres.

#### **> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement dont au moins l'une des deux sera couverte.

En ce qui concerne l'hébergement hôtelier, une place par unité d'hébergement hôtelier (lit) est exigée.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

#### **> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites de l'emprise publique. Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

### Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

#### >Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### > Article 15: Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

## Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UL

### Caractère de la zone

#### > Description

La zone UL est exclusivement réservée aux équipements publics et leur éventuelle extension.

#### > Localisation

- Le stade de Valleraugue (bourg de Valleraugue),
- Le parc de Valleraugue (bourg de Valleraugue),
- L'entrée de ville de Valleraugue (bourg de Valleraugue).

#### > Principaux objectifs

L'entretien et l'éventuelle extension des équipements publics existant.  
La création de nouveaux équipements publics.

#### > Principales traductions réglementaires

- Des règles de constructibilité permettant la création d'équipements publics.
- Des règles permettant l'entretien et l'extension d'équipements publics,

### Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

#### > Servitudes

La **zone UL** est partiellement soumise à plusieurs types d'aléa inondation au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement:

- **Aléa fort,**
- **Aléa résiduel,**

**L'ensemble de ces aléas est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.**

#### > Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignés de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

#### > Obligation de défrichage :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichage étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

#### > Risques:

- **Aléa fort de glissement de terrain,**
- **Aléa modéré glissement de terrain,**

## Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions nouvelles à l’exception de celles autorisées à l’article 2.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l’étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions légères et non définitives destinées à renforcer l’attractivité du site ;
- Les extensions mesurées des constructions à condition que l’extension ne dépasse pas 30% de la Surface de Plancher existante à la date d’approbation du PLU et soit réalisée en une seule fois à partir de la date d’approbation du PLU.
- Les équipements publics excepté dans les secteurs de glissement de terrain d’aléa modéré à fort.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

## Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d’éviter leur multiplication.

Une autorisation d’urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

La création d’un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès des constructions seront regroupés à l’intérieur des agglomérations et le nombre d’accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l’importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l’article L. 111-11 du Code de l’Urbanisme.

#### 1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemine-ments carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

## 2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes ,ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées domestiques ou assimilées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

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

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

#### > Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

#### > Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal n'est pas réglementé par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de quinze mètres hors zones agglomérées. L'alignement sur les voies communales est autorisé.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative.
- A l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

#### > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### > Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

#### > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

##### 1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

## 2) Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres au faitage**. En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

### > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. Une attention particulière devra être portée aux choix des matériaux et à l'aspect extérieur des bâtiments compte tenu du caractère naturel du site.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant, les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes.

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau. C'est pourquoi, elles devront être constituées de dispositifs grillagés doublés d'une haie vive, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

### > Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

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

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

Pour limiter l'imperméabilisation des sols l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration ;

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage, il est imposé de laisser un maximum d'espaces libres en pleine terre. Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les espaces libres doivent être plantées à concurrence de 30% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées l'utilisation d'essences de cyprès devra être limitée.